

# **ESKANTZA INMOBILIARIOA**

**1996ko 2. hiruhilekoa**

# **1. Kapitulu**

**SARRERA**

## 1. SARRERA

Ondoren aurkezten dena, 1996. urtearen 2. hiruhilekoari dagokion EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko azterlana da.

Txosten hau lantzeko erabili den metodologia, hiruhileko honetan etxebizitzak eskaini dituzten EAeko sustatzaile taldeei nahiz jabetza agente inmobiliarioei egindako zenbait inkestatan oinarritu da. Sustatzaileen kolektiboan egindako prospekzioak, 1.1. taularen arabera lurraldeetan banatu ziren laginak jarraituz, etxebizitzaren eskaintza egiten duten 124 identifikatu ditu.

Aurreko eragiketen arabera, kontsultaturiko JIAen lagina 25 unitatetan gehitu da (100 agentetik 125era). Gehikuntza hau, batez ere *Eskaintza Inmobiliarioari*<sup>1</sup> buruzko estatistika hau egiten hasi ginenetik, hau da, 1994. urtetik JIAen kopuruan gertatu den gehikuntza handiaren aurrean, hauek kokatzen diren udaletan estaldura hobetzeko gogoaren ondorioa da.

### 1.1. Taula

#### EGINDAKO INKESTA ERAGINKORREN LURRALDEKAKO BANAKETA

	SUSTATZAILEAK	INMOBILIARIAK
Araba.....	15	12
Gipuzkoa.....	58	51
Bizkaia.....	51	62
EAE.....	124	125

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.  
*1996ko 2. hiruhilekoa.*

Inkesta egiterakoan, eragile bakoitzari, une horretan (ekaina-uztaila) eskaintzeko zituen etxebizitza, garaje eta lokalak kuantifikatu eta kualifikatzeko eskatu zitzaion. Sustatzaileen kasuan etxebizitza berriak dira noski (sustatzaileen kontura salduak) eta jabetza agenteen kasuan berriz, etxebizitza berriak (sustatzaileen kontura salduak) nahiz erabilitako etxebizitzak (partikularren kontura salduak) dira. Bertan, merkatuaren egungo egoerari buruzko galdera baloratibo batzuk ere barneratzen ziren.

<sup>1</sup> Aplikatzen jarraitzen den irizpidea, JIAk dauden udal guztietan gutxienez bati inkesta egitea da.

Txostena irakurri aurretik egin beharreko oharren artean, prezioak, EAEko eskaintzen zati nagusia osatzen duten etxebizitza *kolektiboei* dagozkienak direla gogorazi behar da.

Denborazko bilakaerari dagokionez, txostenean, behatutako aldagaiak (etxebizitza kp. edo prezioak) aurreko urteko hiruhileko berean izan zuen balioarekiko izan dituen aldaketak islatzen dira bereziki, beti ere azken hiru hilabeteetan izandako bilakaera ere kontuan izanik.

Etxebizitzen prezioei dagokienez, batezbesteko prezio ponderatuak direnez, beren bilakaera ondorengo faktoreen emaitza dela azpimarratu behar da: prezioak, prezio maila bakoitzeko etxebizitza kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa. Etxebizitzen batezbesteko prezioetan eragina du baita eskaintzen diren etxebizitzen batezbesteko azaleraren bilakaerak eta, orokorrean, beren tipologiak.

Zentzu honetan, eremu espazial jakin bateko prezio aldaketak, batezbestekoen aldaketak izango balira bezala ulertu behar dira. Hau da, aurreko denboraldietan baino prezio baxuagoak ez dira eskaintzen diren etxebizitzen kostuaren prezio jaiste orokor gisa derrigorrez ulertu behar, prezio txikiagoko etxebizitzen presentzia handiagoa duten eskaintza-egitura baten konfigurazioa bezala baizik.

Baina hori bai, ahal den neurrian etxebizitzen “saskia”ren osakeran izan diren aldaketek prezioen bilakaeraren interpretazioan eragin dezaketen distortsioa ekiditeko, hemendik aurrera ***eredu-etxebizitza*** deituko den “produktu” homogenoago baten jarraipena barneratzea bidezkoa dela uste dugu. Honen definizioan parte hartzen duten eskakizunak hauek dira: etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m<sup>2</sup> arteko azalera duen etxebizitza. Akaberaren, merkaturatzeko moduen edo tipologiaren<sup>2</sup> arabera eskaintzaren osakeran izandako aldaketek batezbesteko prezio globalarekiko izan dezaketen eragina (edo interferentzia) neutralizatzeko helburua du.

Hala ere, ematen diren emaitzek lagin izaera dutela esan beharra dago eta hau bereziki garrantzitsua da eskaintzen kuantifikazioari dagokionez. Erabilitako etxebizitzetzi dagokienez

---

<sup>2</sup>Zoritxarrez etxebizitzaren kokaguneak duen eragina kontrolatu edo isolatzeko modurik ez dago eta hau, zalantzarik gabe, prezioaren konfigurazioan garrantzi gehien duen faktorea da. Horretarako, kokagunearen arabera errenta homogenoak dituzten area geografikoak identifikatzea eta hauetako bakoitzeko etxebizitza motaren prezioaren jarraipen bat egin beharko litzateke, adierazgarritasun nahikoa izateko ondorioz laginek bete beharko dituzten eskakizun guztiekin.

azpimarratu beharreko beste gauza bat zera da: aipatutako prezioak saltzaileak *eskatutakoak* dira eta hauek benetan ordaindutakoetatik edo bi alderdien artean negoziatutakoetatik oso desberdinak izan daitezke batzuetan.

Emaitzazko Txostena, Sarrera hau barne hartzen duten zazpi kapitulutan egituratzen da. 2. kapituluak eskaintzaren eta bere bilakaeraren ikuspegi orokor bat ematen du, hau da, bere bolumena etxebizitza motaren eta azalera erabilgarriko prezioen nahiz prezio absolutuen arabera. Baina hori bai, aurreko edizioetan ez bezala, hemendik aurrera 2. kapitulua sintetizatu egiten da, hau da, bertan Autonomi Elkarte mailan bildutako emaitzak bakarrik jasoko dira eta Lurralde Historikoei dagokien analisisia ondorengo dagozkion kapituluetan egingo da.

3. kapitulua etxebizitzaren salmentari buruzkoa da eta hasieran eraikuntza berriak aztertzen ditu, sustaketan ezaugarrietan ematen diren aldaketak nahiz etxebizitzaren eskaintza kuantifikatu eta prezioak aztertzerakoan etxebizitzak berak aztertuz. Ondoren, salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak aztertzen ditu. Esan berri den bezala, bi kasuetan, Lurraldeei dagozkien xehetasunak ematen dira.

4. kapituluan, alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintzaren tipologia, prezioa eta bolumenaren bilakaera islatzen da.

5. kapituluan ondorengo eremu espazialeko etxebizitzaren eskaintza zehazten da: hiriburuetan, hiriburuen area funtzionaletan, hauek kanpo, eta hiru Lurralde Historikoetan, hiriburuen area funtzionalak kanpo (Eraskin batean espazioei buruzko datu gehiago aurki daitezke). 6. kapituluak berriz garaje eta lokaletan jaso diren bolumenak eta prezioak islatzen ditu.

Azkenik, 7. kapituluan euskal merkatu inbentarioaren dinamika islatzen da, inkestaren xede izan diren sustatzaile eta agenteen begiekin ikusita. Bertan, aurreko hiruhilekoari buruz nahiz etorkizunari buruz duten iritzia islatzen da.

Ondoren, 1.2. taulan, aurreko hiruhilekoan, aribidekoan eta aurreko urtekoan etxebizitzaren merkatu libreari buruz lortutako funtsezko aldagaien laburpen sistematikoa aurkezten zaigu.

## 1.2. Taula

### ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILEEN LABURPENA. MERKATU LIBREA

	1995	1996	
	2. hiruhilekoa	1. hiruhilekoa	2. hiruhilekoa
<b>1. ETXEBIZITZA BERRIA</b>			
. Salgai dauden etxeb. kp.....	2.467	3.827	3.599
. Prezioa/m <sup>2</sup> * -Eredu-etxeb.** EAE.....	202	208	211
. Prezioa/m <sup>2</sup> * -EAE guztira.....	250	250	247
. Prezioa/m <sup>2</sup> * -Gasteiz	254	289	298
. Prezioa/m <sup>2</sup> * -Donostia .....	353	360	326
. Prezioa/m <sup>2</sup> * -Bilbo.....	251	266	274
. Eskaintzen diren sustapen kp.:			
Guztira .....	116	172	176
Lehen aldiz hiruhilekoan kaptatua .....	21	69	28
<b>2. ERABILITAKO ETXEBIZITZA (***)</b>			
. Salgai dauden etxeb. kp.....	7.085	9.072	11.271
. Prezioa/m <sup>2</sup> * EAE .....	218	236	235
. Prezioa/m <sup>2</sup> * -Gasteiz	238	261	260
. Prezioa/m <sup>2</sup> * -Donostia	336	339	338
. Prezioa/m <sup>2</sup> * -Bilbo	200	220	220
<b>3. ALOKATZEKO DAGOEN ETXEBIZITZA</b>			
. Etxeb. kp.	958	1.070	1.168
. Errenta/hilean* -EAE.....	88	90	90
. Errenta/hilean* -Gasteiz .....	102	96	97
. Errenta/hilean* -Donostia .....	108	114	111
. Errenta/hilean* -Bilbo.....	85	94	95
<b>4. MERKATUKO INDIZEAK</b>			
. Dinamismo indizea ****	25,4	31,8	30,8
. Salmenten aurrikuspen ind. (hur. hiruhil.) ****	45,0	65,1	48,5
. Prezioen aurrikuspen ind. (6 hilabetera) ****	68,0	60,0	51,6
. Hurrengo hiruhil. hasteko etxeb. aurrikusp.....	1.323	1.813	1.063

(\*): Milaka pezeta.

(\*\*): Eredu-etxebizitza: berria, kolektiboa, erregimen librekoa, zuzenean sustatzaileak eskainia, akabera "normalekoa" eta 60 eta 90 m<sup>2</sup> arteko azalera duena.

(\*\*\*): 1996ko bigarren hiruhilekoan, *inkest*a egin zaien JIAen lagina 100etik 125era igo da. Aurreko lagina osatzen zuten 100 JIAen eskaintza 9.534 etxebizitzakoa da.

(\*\*\*\*): 0 (gehienezko geldialdia) eta 100 (gehienezko dinamismoa) artean mugitzen da.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

## **2. Kapitula**

# **ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK**

## 2. ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK

### 2.1. ETXEBIZITZA KOPURUA

- 1996ko bigarren hiruhilekoan egindako inkestaren arabera EAEn **eskaintzen diren etxebizitzak** kopurua 18.000 unitatekoa da.
- **Salgai dauden etxebizitzak** berriz eskaintza osoaren %94a osatzen dute eta guztira 16.836 unitate dira, hauetatik 5.565 (%33) berriak dira eta 11.271 (gainerako %67a) erabilitakoak.
- Duela urtebete atzemandako bolumenarekiko **bilakaerari** dagokionez, eskaintako etxebizitzetan %36ko gehikuntza jasotzen dugu, hiruhileko honetan inkesta egin zaien JIAen kopuruaren gehikuntzarekin lotutako distortsio-efektua isolatu ondoren<sup>3</sup>. Salgai dauden etxebizitza berriak eta erabilitakoak, bakoitza bere aldetik ikusiz, bi segmentuetan gehikuntza handiak atzeman dira<sup>4</sup> (+%46 eta +%35 hurrenez hurren).
- **Salgai dagoen etxebizitza berria** aztertuz, **sustapen erregimenaren** araberrako banaketa ondorengoa da: 3.599 etxebizitza libreak eta 1.966 babestutakoak (BOEak eta gizarte etxebizitzak barne), hau da, hurrenez hurren %65 eta %35eko pisu erlatiboak. Babestutakoen nahiz libreen eskaintzak, aurreko urtekoekin alderatuta gehikuntza handiak eta garrantziari dagokionez antzekoak (+%48, +%46 hurrenez hurren) jasan dituzte.

---

<sup>3</sup> Eskaintzaren aldaketa tasa, duela urtebeteko laginean nahiz aurtengoan parte hartu duten JIAen etxebizitza bolumena kontuan izanik eta ondorioz lehenengo aldiz hiruhileko honetan barneratu diren agente berriak kanpo utziz kalkulatu da.

<sup>4</sup> Eskaintzen diren etxebizitza berrien kopuruaren aldaketa tasan ere, 1996ko lehen hiruhilekoan barneratu diren aldaketa metodologikoetatik eratorritako sustaketa ihardueraren estalduran izan diren hobekuntzen eragina jasan du (gorantz). Hala ere, kasu honetan inpaktuaren zenbatekoa ezin da zehazki isolatu.



## 2.1. Taula

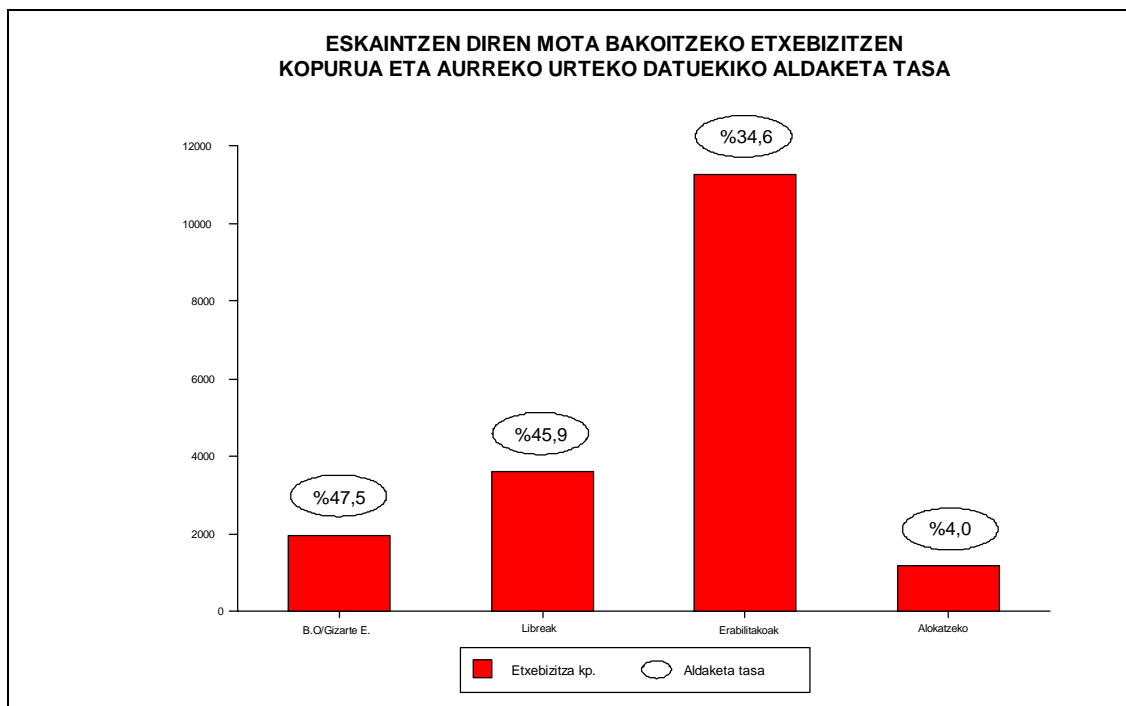
### ESKAITZEN DIREN ETXEBIZITZEN BILAKAERA EAEn

		GUZTIRA	SALGAI				ALOKATZEKO	
			SALGAI GUZTIRA	BERRIA				ERABILITA KOA*
				Guztira	B.O./Gizarte E.	Libreak		
1994	Batezb.	12.778	11.750	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Batezb.	12.662	11.681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1995	II	11.843	10.885	3.800	1.333	2.467	7.085	958
	III	13.581	12.589	4.313	1.264	3.049	8.276	992
	IV	13.702	12.726	4.057	1.384	2.673	8.669	976
1996	I	15.830	14.760	5.688	1.861	3.827	9.072	1.070
1996	II	18.004	16.836	5.565	1.966	3.599	11.271	1.168

(\*): 1996ko bigarren hiruhilekoan inkesta egin zaien JIAen lagina 100etik 125era igo da.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

## 2.1. Grafikoa



- **Alokatzeko**<sup>5</sup> dauden etxebizitzaren eskaintzari dagokionez 1.168 unitate atzeman dira, eskaintza osoaren %6,5. Duela urtebeteko eskaintzarekin alderatuz mota honetako etxebizitzek +%4ko gehikuntza izan dute<sup>6</sup>.

## 2.2. PREZIOAK ETA ERRENTAK

- 1996. urteko bigarren hiruhilekoan EAEko **etxebizitzaren merkatu librean** (berriak eta erabilitakoak) **metro karratuko batezbesteko prezioa** 238.000 pezetakoa izan da, duela urtebete lortutakoa baino %5,3 gehiago. Aurreko hiruhilekoan atzemandako joerak jarritzen du beraz.
- Baina hori bai, etxebizitza **berriek eta erabilitakoek** izan duten prezioen bilakaera desberdina izan dela kontuan izanik, lehenengo batezbesteko prezioa zerbait jaitsi den bitartean (247.000 pezeta/m<sup>2</sup>, -%1,2), erabilitakoena nabarmen gehitu da (235.000 pezeta/m<sup>2</sup>, +%7,8).
- **Babestutako etxebizitzaren** batezbesteko prezioa 115.000 pezeta/m<sup>2</sup> da, beraz 1995eko maileri dagokionez +%2ko igoera izan du.
- **Eredu-etxebizitzari** dagokionez (ikus sarrera), hiruhileko honetan metro karratuko 211.000 pezetako preziora iristen da, erregimen libreko etxebizitza berrien eskaintzan lortutako batezbesteko balioa baino %15 gutxiago. Bere bilakaerak duela urtebeteko *eredu-prezioari* dagokionez +%2,9ko aldaketa jasotzen du (205.000 pezeta/m<sup>2</sup>).

---

<sup>5</sup> Okupazio nagusiko etxebizitzaren eskaintza bakarrik izan da kontuan. Partikularren artean zuzenean alokatutako etxebizitzaren eskaintza ez da barneratu.

<sup>6</sup> Berrero ere, aurrez azaldutako prozedura bera aplikatu da aldaketa tasa kalkulatzeko.

## 2.2. Taula

### EAEn SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN METRO KARRATUKO PREZIOAREN BILAKAERA

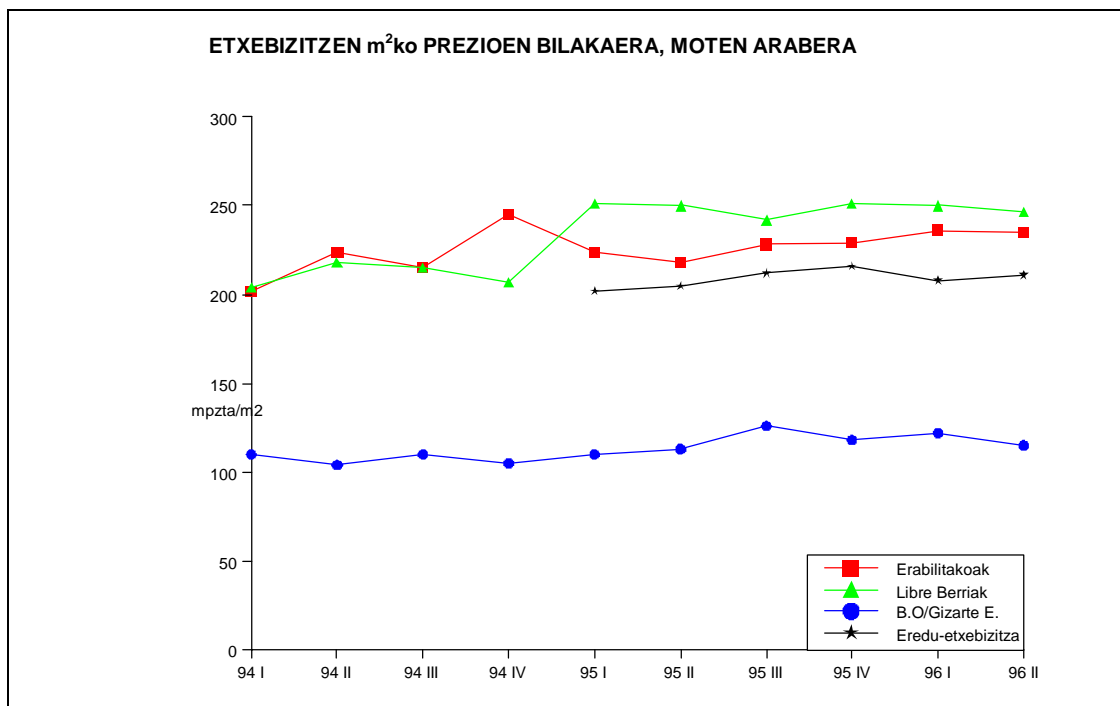
		ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA (**)	ETXEBIZITZA BERRIA			ERABILITAKO ETXEBIZITZA
			B.O./GIZARTE E.	LIBREAK		
				GUZTIRA	EREDU- ETXEBIZITZA	
1994	Batezb.	215	107	211	185	221
1995	Batezb.	231	117	249	209	225
1995	II	226	113	250	205	218
	III	232	126	242	212	228
	IV	234	118	251	216	229
1996	I	240	122	250	208	236
	II	238	115	247	211	235

(\*) Milaka pezeta/m<sup>2</sup>.

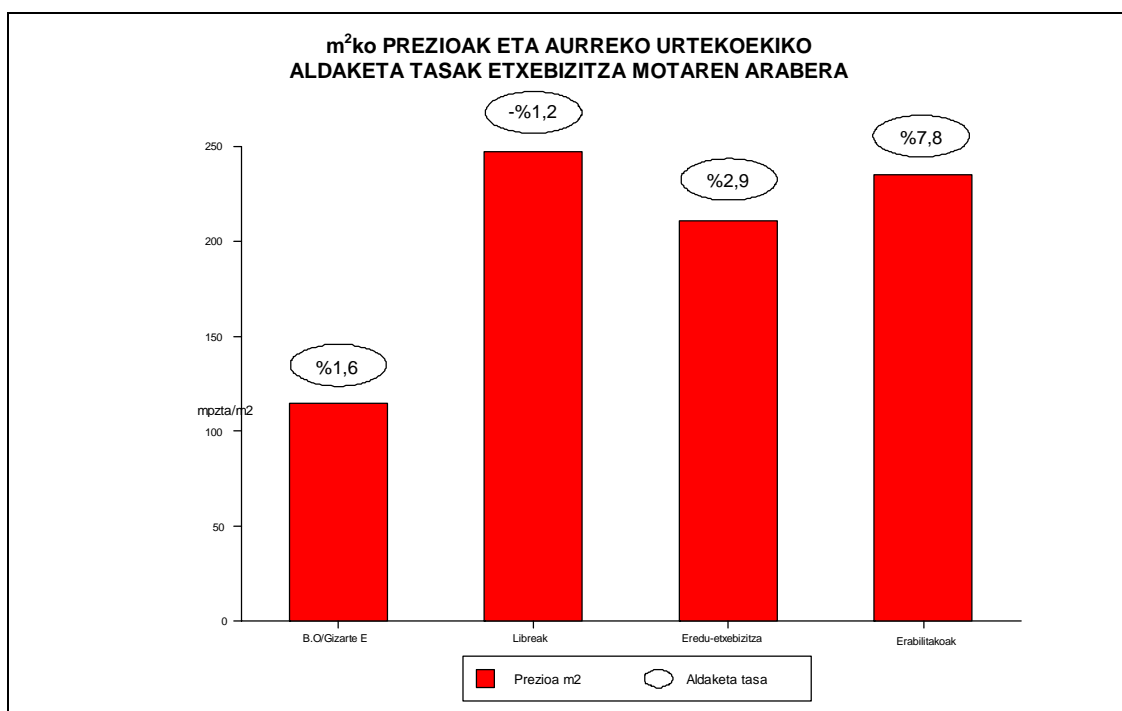
(\*\*) Etxebizitza libre berrien eta erabilitakoen batezbesteko prezioa.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

## 2.2. Grafikoa



### 2.3. Grafikoa



- **Etxebizitzen batezbesteko prezioari** dagokionez, merkatu librerako 21,1 milioikoa da (etxebizitza berriak nahiz erabilitakoak kontuan izanik) eta 8,4 milioi babestutako etxeentzat.
- Etxebizitza libre berriaren prezioa bigarren eskukoarenarekin alderatuz 22,6 milioi (aurreko urtekoa baino -%3,4 gutxiago) eta 20,6 milioi (+%0,5) batezbestekoak lortzen dira.
- EAEn **alokatzeko** eskaintzen diren bigarren eskuko **etxebizitzen errenta** hileko 90.000 pezetakoa da, 1995eko bigarren hiruhilekoan atzeman zena baino +%2,3 gehiago.

### 2.3. Taula

#### **EAE<sub>n</sub> ESKAINTZEN DIREN ETXEBIZITZEN PREZIOAREN ETA ERRENTAREN BILAKAERA**

		ETXEBIZITZA LIBREA GUZTIRA(***)	ETXEBIZITZA BERRIA (*)		ERABILITAKO ETXEBIZITZA (*)	ETXEBIZITZA LIBREAK ALOKATZEKO (**)
			B.O./GIZARTE E.	LIBREAK		
1994	Batezb.	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Batezb.	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1995	II	21,2	7,8	23,4	20,5	88
	III	21,6	8,7	22,0	21,4	92
	IV	21,6	8,2	22,9	21,2	90
1996	I	21,6	9,2	22,2	21,4	90
	II	21,1	8,4	22,6	20,6	90

(\*) Milioi pezeta etxebizitzako.

(\*\*) Milaka pezeta/hilean.

(\*\*\*) Etxebizitza libre berrien eta erabilitakoen prezioak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

### **3. Kapitulu**

## **SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZE ESKAINZA**

### 3. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

#### 3.1. ETXEBIZITZA BERRIA SALGAI

##### 3.1.1. Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak<sup>7</sup>

- 1996. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion inkestan jaso diren eskaintzan dauden etxebizitzaren **sustapenak** 197 izan dira (1995eko bigarren hiruhilekoan baino %44 gehiago) bertan 8.586 etxebizitza barneratzen direlarik. Guztizko honetatik 35 hiruhileko honetan egindako inkestan atzeman dira lehenengo aldiz (aurreko urtean 26) eta (salgai daudenen eta saldu direnen artean) 1.071 etxebizitza barneratzen dituzte (guztizkoaren %12a).
- Jasotako sustapenetatik 176 erregimen librekoak (1995ko bigarren hiruhilekoan baino %52 gehiago), 11 babes ofizialekoak (duela urtebete 14) eta 10 gizarte sustapenekoak (duela urtebete 7) dira.
- Sustapenen **batezbesteko tamaina** 44 etxebizitzakoa da. Sustapen bakoitzeko etxebizitza kopurua 38 erregimen libreko eta 94 babestutako dira (137 Babes Ofizialekoak eta 46 Gizarte Etxebizitzak).
- Jasotako sustapen guztietatik 4 besterik ez dira lehendik zeuden etxebizitzaren **birgaikuntzak** eta gainerakoak etxebizitza berrien sustapenak dira, zentzu zorrotzenez.

---

<sup>7</sup> Gainerakoak ez bezala, atal hau sustatzaileen inkestatik lortutako informazioan bakarrik oinarritzen da eta *sustapena* erreferentziako unitate gisa erabiltzen du. Sustatzaileak zuzenean eskainitako etxebizitzaren sustapenak dira.

### 3.1. Taula

#### ZUZENEAN SUSTATZAILEEK ESKAINITAKO ETXEBIZITZEN SUSTAPENEN EZAUGARRI OROKORRAK

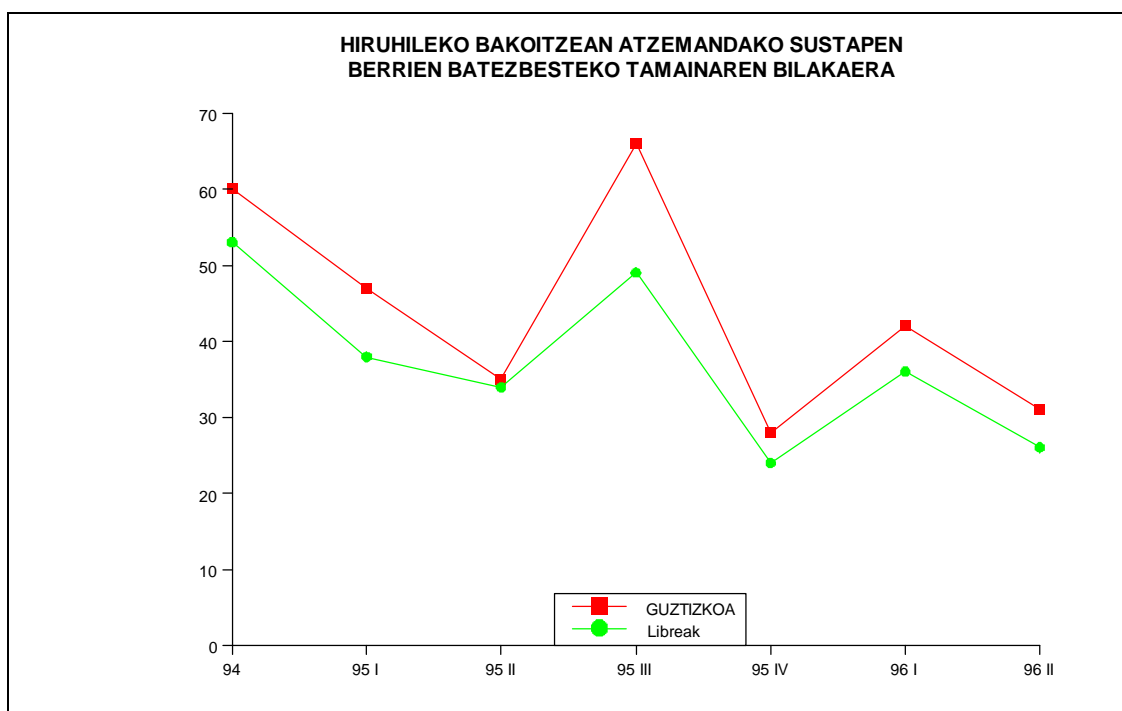
	HIRUHILEKOA GUZTIRA	SUSTAPEN BERRIAK
Sustapen kp.....	197	35
Libreak.....	176	28
B.O./Gizarte E. ....	21	7
Sustapenetan barneratutako etxeb. kp.....	8.586	1.071
Libreak.....	6.620	727
B.O./Gizarte E. ....	1.966	344
Sustapenen batezbesteko tamaina (etxeb.kp.)....	44	31
Libreak.....	38	26
B.O./Gizarte E. ....	94	49
Sustapen librean kp. tamainaren arabera		
< 16 etxebizitza .....	43	11
16-35 etxebizitza .....	77	11
> 35 etxebizitza .....	56	6
Babestutako sustapen kp. tamainaren arabera		
< 35 etxebizitza .....	6	3
36-95 etxebizitza .....	9	3
> 95 etxebizitza .....	6	1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruilekoa.

- Analizatutako sustapenak barneratzen dituzten etxebizitzien **akaberari** dagokionez, "goi-mailako/luxuzko" etxebizitzien sustapenak %57 (%44 eta %13 hurrenez hurren) eta "normalak" %43 dira. "Behe-milako" segmentuan barnertutako sustapenik berriz ez da erregistratu. Sustapenaren erregimena kontuan izanik, babestutako sustapen guztiek akabera "normala" dute, libreak sustapen guztien %36a bakarrik diren bitartean.



### 3.1. Grafikoa



- Sustapen libreetan arreta jartzen badugu, **merkataritza egoeraren** araberako etxebizitzaren banaketak zera azaltzen digu: hauetan barneratzen diren etxebizitzaren %37a salgai daude. *Sustatzaileak zuzenean merkaturatutako* salgai zeuden etxebizitza berrien kopuru absolutua 2.450 unitatekoa da. Guztizko honetatik, %18 (440 etxebizitza) lehenengo aldiz hiruhileko honetan erregistratu diren sustapen berriak dira.
- Azkenik, duela hiru hilabete salgai zeuden etxebizitza libreetan arreta jarriz, **salmenten bilakaeraren** jarraipena egin daiteke. Zentzu honetan azken hiruhilekoan 1996ko martxoan atzemandako salgai dauden etxebizitzaren %18a saldu da. Era berean, salmentak hamabi hilabete lehenago atzemandakoak baino %14 gutxiago izan dira, orduan erregistratu zenarekin alderatuz eskaintako etxebizitzaren bolumena %37 igo den bitartean (sustatzaileak zuzenean merkaturatutako etxebizitzak bakarrik).

### 3.2. Taula

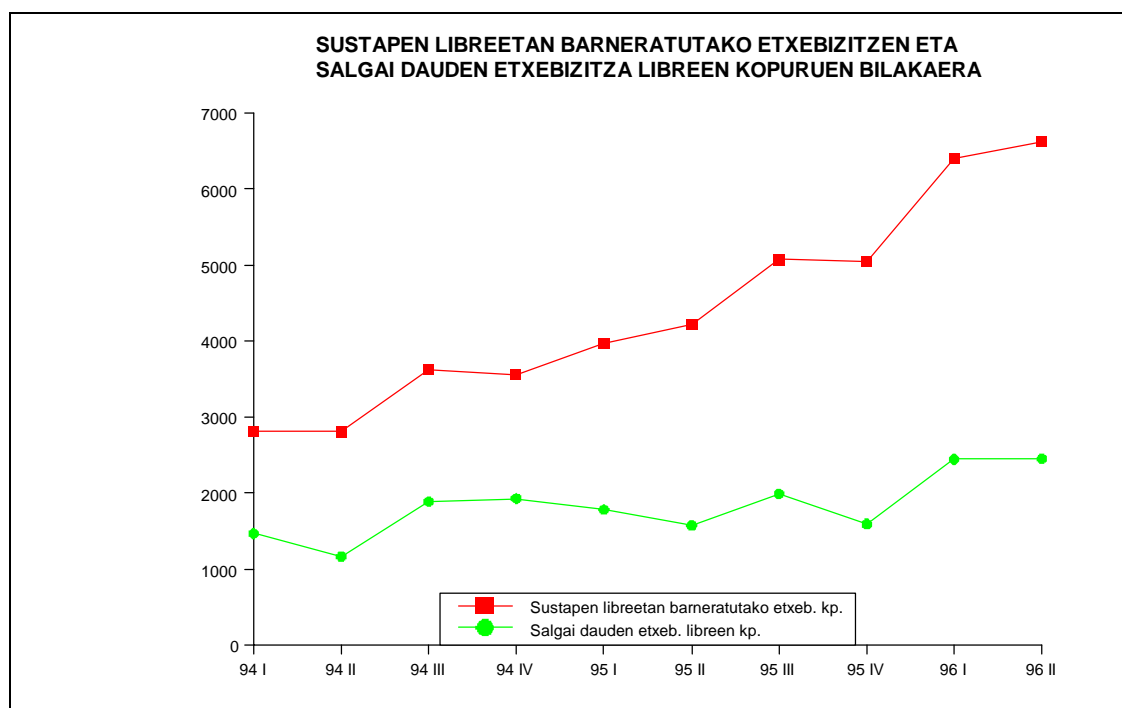
#### **ERREGIMEN LIBREKO SUSTAPENETAN \* BARNERATUTAKO ETXEBIZITZEN BILAKAERA**

		ETXEBIZITZAK GUZTIRA	ETXEBIZITZAK SALGAI	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN % GUZTIZKOAREN/G
1994 (Urteko batezb.)		3.199	1.612	50,0
1995 (Urteko batezb.)		4.573	1.734	38,0
1995	II	4.216	1.574	37,4
	III	5.071	1.992	39,3
	IV	5.044	1.591	31,6
1996	I	6.402	2.445	38,2
	II	6.620	2.450	37,0

( ): Sustatzaileek zuzenean eskainitakoak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruilekoa.

### 3.2. Grafikoa



### 3.1.2. Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa

- 1996. urteko bigarren hiruhilekoari dagokion inkestaren arabera **salgai dauden etxebizitza berrien guztizko kopurua** 5.565 unitatekoa da. Guztizko honetatik 3.615 zuzenean sustatzaileak saldutakoak dira, gainerako 1.950 (guztizkoaren %35a) inmobiliaria edo merkaturatzeko agentzien bidez saldu diren bitartean.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **sustapen erregimenaren** araberrako banaketa ondorengoa da: %65 libreak, %27 babes ofizialekoak eta gainerako %8 gizarte etxebizitzak.
- **Lurraldeka, babestutako etxebizitzen** eskaintzan Araban atzemandako eskaintzaren zati handi bat barneratzen da (%52) EAeko babestutako etxebizitzen eskaintza osoaren %10 besterik ez bada ere. Gainerako bi lurraldeetan mota honetako eskaintzaren pisu erlatiboa askoz txikiagoa da (%30 Gipuzkoan eta %37 Bizkaian).
- Baina hori bai, atzemandako salmentan dauden etxebizitza berrien bolumen globalaren **bilakaera** jarraitzen bada Bizkaian duela urtebete jaso zen zenbatekoarekiko gehikuntza handia (+%60) azpimarratu behar da; Gipuzkoak, bere atzetik eta distantzia handira bada ere, gehikuntza handia jasan du (+%36) eta Arabak ere neurri txikiagoan fenomeno berean parte hartzen du (+%19)<sup>8</sup>.
- Segmentu **librea eta babestutakoa** alderatzen baditugu, Bizkaian biek aurreko pasartean aipaturiko gehikuntza handia jasan dutela egiaztatzen da eta Araban eskaintzaren gehikuntza hori babestutako segmentuaren dinamikari zor zaio, librea oso gutxi aldatzen baita (+%37 eta +%4, hurrenez hurren). Gipuzkoak, bere aldetik eskaintako etxebizitza librean bolumenean gehikuntza handiagoa azaltzen du baina ez da, Arabaren kasuan bezala, babestutakoetan behatu denaren hain desberdina (%40 eta %28).
- Azkenik, beste datu interesgarri bat **eskaintza librearen berrikuntza** indizea (hiruhilekoa), hau da, egungo eskaintza osoaren gainean hiruhileko honetan atzemandako

---

<sup>8</sup>Hala ere, 2. kapituluaren ezan den bezala, sustatzaileen laginen estalduran izandako hobekuntza metodologikoak aurreko urtekoekiko atzemandako diren gehikuntzetan eragin garrantzitsua du.

etxebizitzek duten pisua aztertuz, EAE mailan %30ekoa dela eta lurraldeka, Araban %34koa, Gipuzkoan %37koa eta Bizkaian %24koa dela jakin dezakegu.

### 3.3. Taula

#### **SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK LURRALDE HISTORIKOKA**

	GUZTIRA		B.O./GIZARTE E.		LIBREAK	
	Kp.	± % (*)	Kp.	± % (*)	Kp.	± % (*)
Araba.....	397	19,2	208	36,8	189	4,4
Gipuzkoa.....	2.219	36,2	655	28,2	1.564	39,9
Bizkaia .....	2.949	60,4	1.103	64,6	1.846	58,0
EAE.....	5.565	46,4	1.966	47,5	3.599	45,9

(\*): Etxebizitzen kopuruaren aldaketa, aurreko urteko hiruhileko *berarekin* alderatuz.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko *Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.*

- **Eraikuntza faseari** dagokionez, atzemandako salgai dauden etxebizitza guztien %76a obra fasean dauden, %19 oraindik proiektuan daude (libreen %13a) eta gainerako %5a bukatutako etxebizitzak dira (libreen %9).
- Salgai dauden etxebizitza berrien **tipologiari** dagokionez, %7 familia bakarrekoak edo adosatuak dira. Proportzio hau %8ra igotzen da erregimen libreko etxebizitzak bakarrik kontuan izaten baditugu.
- Salgai dauden etxebizitza berrien **batezbesteko tamaina** azalera erabilgarriko 86 m<sup>2</sup>koa da; babestutakoen neurria berriz 73 m<sup>2</sup>koa da, libreen kasuan 93 m<sup>2</sup>ko den bitartean. Azken hauek Arabako 85 m<sup>2</sup> eta Gipuzkoa eta Bizkaiko 94 m<sup>2</sup>en artean. Babestutakoen segmentuak 75 m<sup>2</sup> baino gutxiago dituzten etxebizitzen eskaintzaren %60a biltzen du.

### 3.4. Taula

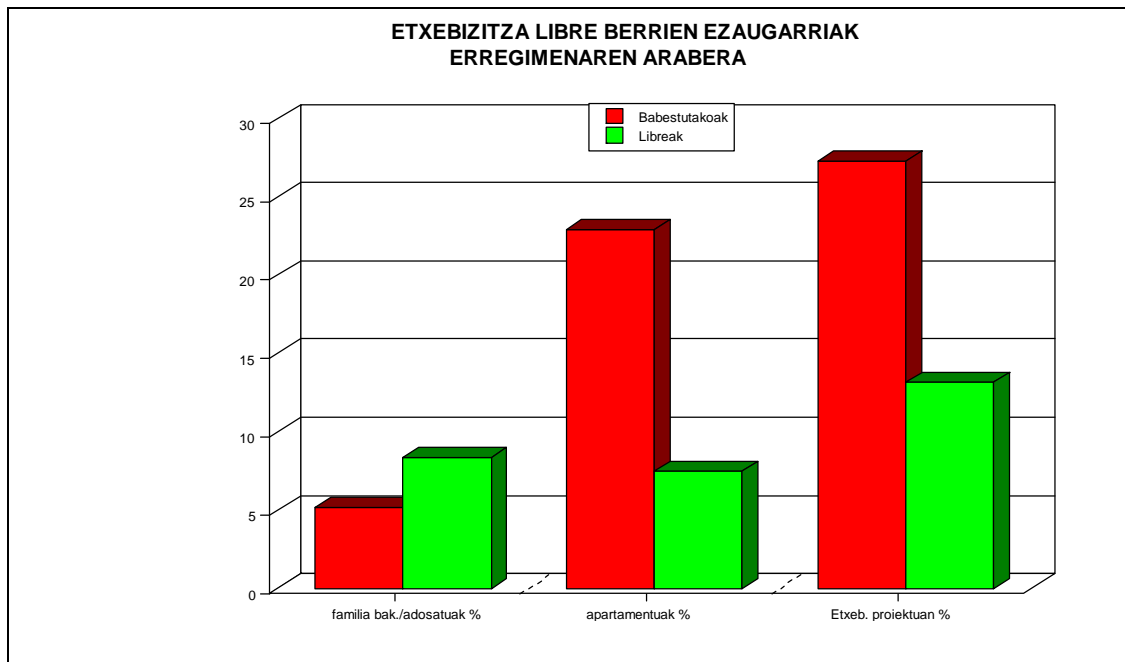
#### SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIEN EZAUGARRIAK

	B.O./ GIZARTE E. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
GUZTIRA .....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>TIPOLOGIA*</b>					
Familia bakarrek/biko .....	5,2	8,4	18,3	7,9	7,5
Kolektiboa .....	94,8	91,6	81,7	92,1	92,5
<b>AZALERA</b>					
< 60 m <sup>2</sup> .....	22,9	7,5	4,8	7,2	8,0
61-75 m <sup>2</sup> .....	36,1	15,9	13,2	11,1	20,2
76-90 m <sup>2</sup> .....	41,0	38,1	34,4	40,0	36,9
91-120 m <sup>2</sup> .....	0,0	23,8	35,4	30,4	17,0
> 120 m <sup>2</sup> .....	0,0	14,7	12,2	11,3	17,9
<b>ERAIKUNTZA FASEA*</b>					
Bukatuta .....	0,0	8,7	5,3	11,0	7,3
Obran .....	72,7	78,1	82,8	73,3	81,1
Proiektuan .....	27,3	13,2	11,8	15,6	11,5

(\*): Agentzia inbiliarioetan merkaturatutako sustapenetako etxebizitzei buruzko informaziorik ez da barneratzen.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

### 3.3. Grafikoa



### 3.1.3. Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera<sup>9</sup>

- EAEko **etxebizitza libre berrien batezbesteko metro karratuko** prezioa 247.000 pezetakoa da (1995eko bigarren hiruhilekoan 250.000 pezeta/m<sup>2</sup>koa zen).
- Lurraldeka, Arabako prezioak EAEn lortutako batezbestekoaren oso gainetik daude; 272.000 pezeta/m<sup>2</sup>, hau da, hura baino +%10 gehiago. Gipuzkoan eta Bizkaian berriz elkarren artean eta batezbestekoarekin alderatuz ia berdinak diren zenbatekoak jaso dira. Aurreko hiruhilekoan ere Arabako batezbesteko prezioek, ordurarte altuenak ziren Gipuzkoakoak gainditu zituztela gogoratu behar da.
- Duela urtebeteko datuekiko **bilakaera** oso dibergentea da: Gipuzkoan etxebizitza librearen batezbesteko prezioa asko jaitsi da (-%3). Arabak, beste muturrean, igoera handia jasan du (+%28) eta Bizkaian igoera moderatuagoa izan da (+%9).
- **Etxebizitza babestuari** dagokionez batezbesteko metro karratuko prezioa 115.000 pezetakoa da, babes ofizialeko etxebizitzaren 122.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko prezioaren eta gizarte etxebizitzaren 91.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko prezioaren artean ponderatutako batezbestekoa. Aurreko urtearekin alderatuz, lehenengoen +%0,8ko igoera izan dute eta gizarte etxebizitzaren kasuan berriz +%10ekoa.

---

<sup>9</sup> Salmentako batezbesteko prezioak, etxebizitzakoa nahiz metro karratukoa, etxebizitza mota bakoitzeko eskaintzaren bolumenaren araberako ponderazio bat eginez kalkulatu dira.

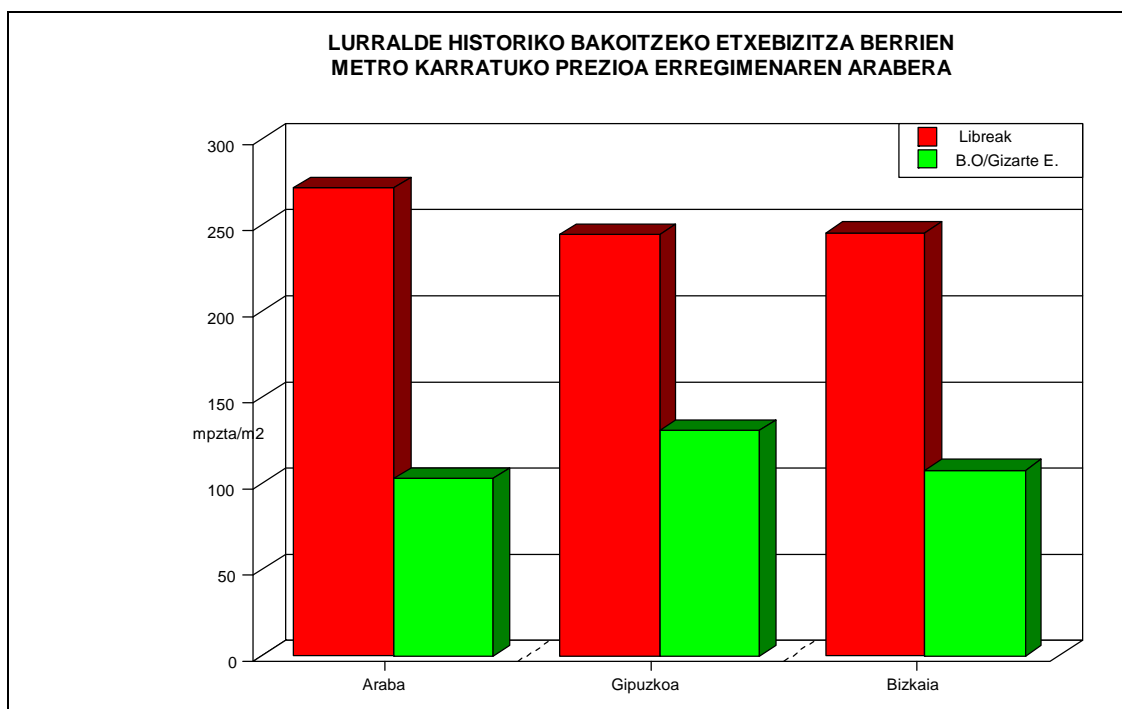
### 3.5. Taula

#### **SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN M2ko PREZIOA LURRALDE HISTORIKOKA**

	B.O./GIZARTE E.		LIBREAK	
	mpezeta	± % (*)	mpezeta	± % (*)
Araba .....	103	14,2	272	27,7
Gipuzkoa .....	131	10,1	245	-13,4
Bizkaia.....	108	-5,3	246	9,3
EAE .....	115	1,6	247	-1,2

(\*): Aurreko urteko hiruhileko *bereko* prezioekiko aldaketa.  
 Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

### 3.4. Grafikoa



- Arreta etxebizitza libre berrietan jartzen badugu, tipologia, akabera, tamaina, merkaturatzeko modua, merkaturan daraman denbora, etab. bezalako faktore baldintzatzaileen araberako metro karratuko prezioaren aldagarritasuna analizatu behar da. Ondorengo taulan jaso diren datuak, *behe-mailako* etxebizitzetatik *goi-mailako* etxebizitzetara igarotzean prezioetan gertatzen den %20-%25 inguruko igoeraren adierazgarria da: pisu handien 226.000 pezeta/m2ko batezbestekotik apartamentuen

274.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko batezbestekora igorotzen da; akabera normalekoen 206.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko prezioetik luxuzkoaren 262.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko preziora, etab.<sup>10</sup>

- Era berean, merkaturatzeko moduaren eragina nabaritzen da: JIAek eskainitako etxebizitzak garestiagoak dira zuzenean sustatzaileek saldutakoak baino: 262.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko batezbestekoa, 228.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko batezbestekoaren ondoan (hiruhileko honetako inkestan lehenengo aldiz erregistratu diren etxebizitzak bakarrik). Sustatzaileek hiruhileko honetan merkaturatu dituzten etxebizitzaren batezbesteko prezioa aurreko hiruhiletakoetakoa baino txikiagoa dela ere ikusten da (245.000 pezeta/m<sup>2</sup>).
- Aurreko faktoreen konbinazioaren emaitza gisa (etxebizitza berria eta sustapen librea, eraikin kolektiboan, zuzenean sustatzaileak eskainitakoa, akabera “normalekoa” eta 60 eta 90 m<sup>2</sup> arteko azalera duena), *eredu-etxebizitzaren* prezioa EAEn hiruhileko honetan eskaini diren etxebizitza libre berrien batezbesteko prezio globala baino %15 baxuagoa da.

---

<sup>10</sup>Hau hurbilketa bat besterik ez da; faktore bakoitzaren inpaktua analizatzeko, analizatu beharreko aldagai bakar batean desberdintzen diren etxebizitzaren prezioak alderatu beharko liritezke (adibidez, kokapena, oinak, akabera etab. berdina eta tamaina desberdina dutenak) gainerako eragozpenik gabe.



### 3.6. Taula

#### **ETXEBIZITZA LIBRE BERRIEN METRO KARRATUKO PREZIOA EZAUGARRIEN ARABERA**

	mpezeta/m2
<b>ERAIKUNTZA MOTA</b>	
Familia bakarreko/bikoa .....	203
Kolektiboa .....	242
<b>AKABERA*</b>	
Luxuzkoa.....	262
Goi-mailakoa.....	253
Normala.....	206
Behe-mailakoa .....	---
<b>AZALERA ERABILGARRIA</b>	
< 60 m <sup>2</sup> .....	274
61-75 m <sup>2</sup> .....	264
76-90 m <sup>2</sup> .....	238
91-120 m <sup>2</sup> .....	243
> 120 m <sup>2</sup> .....	226
<b>ESKAINTZAN EGONDAKO DENBORA-MERKATURATZEKO MODUA</b>	
Hiruhileko honetan zuzenean sustatzaileak.....	228
Hiruhileko honetan JIA bidez.....	262
Aurreko hiruhilekoetan, zuzenean sustatzaileak .....	245
<b>EREDU-ETXEBIZITZA.....</b>	<b>211</b>

(\*): JIAen bidez merkaturatutako sustapenei buruzko informaziorik ez da barneratzen

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

- 1996ko bigarren hiruhilekoan lortutako **etxebizitza libre berriaren batezbesteko prezioa** 22,6 milioi pezetakoa da. Hau Arabako 23,1 milioi pezetako gehienezkoaren eta Bizkaiko 22,5 milioi pezetako gutxienezkoaren artean lortu da. Prezio unitario hauek, metro karratuko prezioak baino tarte estuago batean biltzen dira, etxebizitzaren azalera desberdinek egiten duten zuzenketari esker<sup>11</sup>.
- **Babestutako etxebizitzaren batezbesteko prezioa** 8,4 milioi pezetakoa da, Gipuzkoako 9,4ko gehienezkoaren eta Arabako 7,6ko gutxienezkoaren artean<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> 3.1.2. atalean, Arabako etxebizitzek gainerako lurraldeetakoekin alderatuz duten tamaina txikia aipatzen da.

<sup>12</sup> Hiruhileko honetan Gipuzkoan gizarte etxebizitzaren eskaintzarik egin ez dela esan beharra dago.

### 3.7. Taula

#### SALGAIDAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN PREZIOA LURRALDE HISTORIKOKA

	B.O./GIZARTE E.		LIBREAK	
	Mpezeta	± % (*)	Mpezeta	± % (*)
Araba .....	7,6	16,9	23,1	11,6
Gipuzkoa .....	9,4	23,7	22,6	-16,6
Bizkaia .....	7,9	-3,7	22,5	10,3
EAE .....	8,4	7,7	22,6	-3,4

(\*): Aurreko urteko hiruhileko *bereko* prezioekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

- Salgai dauden etxebizitza berrien eskaintzako erregimenaren araberako **prezioen banaketari** dagokionez, berriro ere, babestutakoen eta librean eskaintzako prezioetan ia estaldurarik ez dagoela ikus daiteke: babestutako etxebizitzaren %95a 12 milioi baino gutxiagora eskaintzen dira, libreei dagokienez %5 besterik ez diren bitartean.
- Lurralde Historiko bakoitzean eskainitako etxebizitza librean prezioen egiturari dagokionez, alde batetik 12 eta 16 milioi pezeta arteko prezioa duten Gipuzkoako etxebizitzaren proportzioa gehitu dela azpimarratu behar da, bai duela urtebetekoarekin (95-II hiruhilekoan %14 besterik ez) eta bai Araba eta Bizkaikoekin alderatuz. Bestalde, 30 milioi pezetatik gorako prezioa duten etxebizitzek Arabako lurraldean duten pisu erlatibo garrantzitsua azpimarra daiteke, Gipuzkoan baino askoz gehiago baitira.

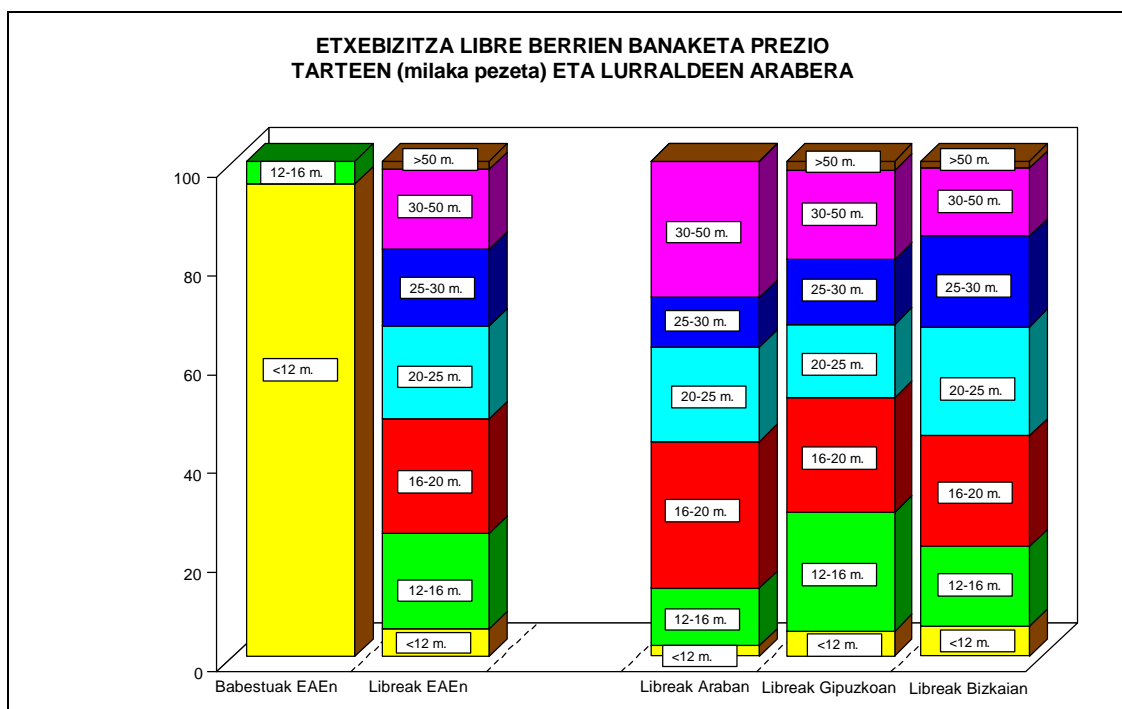
### 3.8. Taula

#### SALGAIDAUDEN ETXEBIZITZA BERRIEN PORTZENTAIEN BANAKETA PREZIO TARTEEN ARABERA

PREZIOA	B.O./ GIZARTE E. (%)	ETXEBIZITZA LIBREAK (%)			
		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 milioi .....	59,4	0,9	0,0	0,6	1,1
9tik 12 milioira .....	36,0	4,5	2,1	4,3	4,9
12tik 16 milioira .....	4,6	19,4	11,6	24,0	16,2
16tik 20 milioira .....	---	23,1	29,6	23,2	22,3
20tik 25 milioira .....	---	18,8	19,0	14,8	22,1
25etik 30 milioira .....	---	15,6	10,1	13,2	18,3
30etik 50 milioira .....	---	16,2	27,5	17,8	13,7
50 milioitik gora .....	---	1,6	0,0	2,0	1,5
<b>GUZTIRA</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

### 3.5. Grafikoa



## 3.2. SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK

### 3.2.1. Kuantifikazioa eta ezaugarriak

- 1996ko bigarren hiruhileko inkestaren bidez jasotako salgai dauden bigarren eskuko **etxebizitzaren kopurua** 11.271 unitatekoa da. **Geografikoki**, Arabak eskaintza mota honen %20a biltzen du, Gipuzkoak %23a eta Bizkaiak %57a.
- Balio absolutuetan, hiru lurraldeek eskaintzaren gehikuntza izan dute aurreko urtean jasotako zenbatekoekin alderatuz, baina Araban bereziki garrantzitsua izan da (+%78) eta Bizkaiak eta Gipuzkoak gehikuntza handia jasan badute ere, Araban baino askoz moderatuagoa izan da (+%31 eta +%21 hurrenez hurren)<sup>13</sup>.
- Jaso dugun erabilitako etxebizitzaren **batezbesteko azalera erabilgarria** 90 m<sup>2</sup>koa da EAE guztian. Bizkaian jasotzen da batezbesteko azalerarik txikiena, hau da, 86 m<sup>2</sup> Arabako eta Gipuzkoako 95 eta 94 m<sup>2</sup>koen aurrean; zentzu honetan, gainerako lurraldeekin alderatuta, Bizkaian jasotzen den apartamentuen eskaintza handia da (%22, %12-14rekin alderatuta).

### 3.9. Taula

#### SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK LURRALDE HISTORIKOKA

	ETXEBIZITZAK		PREZIOA/m2		PREZIOA/ETXEBIZITZA	
	Kp.	± % (*)	mpezeta/m2	± % (*)	Mpezeta	± % (*)
Araba .....	2.261	78,0	258	2,0	22,1	-1,3
Gipuzkoa.....	2.599	31,0	281	7,3	25,7	-6,9
Bizkaia .....	6.411	20,6	209	11,8	18,1	7,7
EAE .....	11.271	34,6	235	7,8	20,6	0,5

(\*): Aurreko urteko hiruhileko *bereko* kopuruarekiko aldaketa.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. *1996ko 2. hiruhilekoa*.

### 3.10. Taula

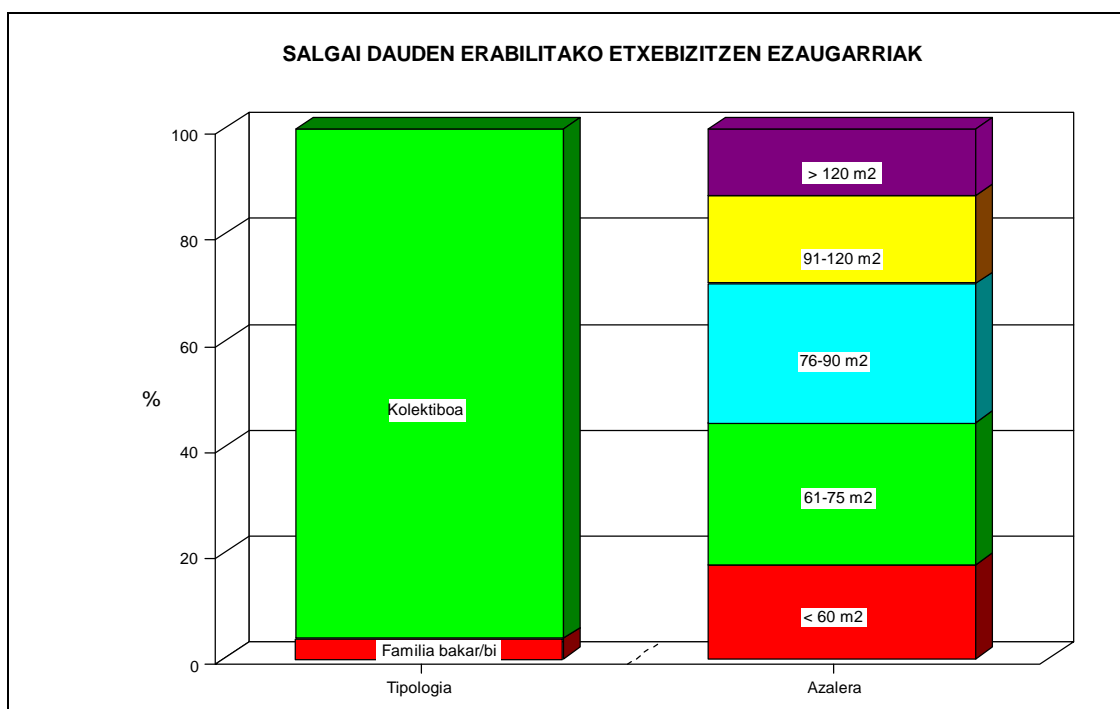
#### SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

<sup>13</sup> Aldaketa tasa hauen kalkulari buruz aurrez esandakoa gogoratu behar da hala ere.

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Familia bakarreko/biko.....	3,9	5,6	6,8	2,1
Kolektiboa .....	96,1	94,4	93,2	97,9
AZALERA ERABILGARRIA				
< 60 m <sup>2</sup> .....	17,8	12,1	13,8	21,5
61-75 m <sup>2</sup> .....	26,8	24,3	21,2	29,9
76-90 m <sup>2</sup> .....	26,3	32,0	25,3	24,6
91-120 m <sup>2</sup> .....	16,6	18,8	18,9	14,9
> 120 m <sup>2</sup> .....	12,5	12,7	20,8	9,1

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

### 3.6. Grafikoa



### 3.2.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Agentzia inmobiliario baten bidez saldutako etxebizitza bat erosten duenak ordaintzen dituen azken prezioak, hasieran ezarritakoak baino %10etik %15era merkeagoak izan ohi direla kontuan izan behar da.

- Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren **metro karratu erabilgarriko batezbesteko prezioa** 235.000 pezetakoa da, hau da, aurreko urteko bigarren hiruhilekoan jasotako prezioa baino +%8 gehiago (218.000 pezeta/m<sup>2</sup>).
- **Lurraldeei dagokienez**, gehienezkoa Araban jasotzen zen etxebizitza berrien kasuan ez bezala, erabilitako etxebizitzetan Gipuzkoa da 281.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko prezioarekin buruan dagoen lurraldea. Araban berriz 258.000 pezeta/m<sup>2</sup> eta Bizkaian 209.000 pezeta/m<sup>2</sup>koak dira prezioak. Azken lurralde honek, prezio baxuenak baditu ere, aurreko urtekoekiko igoera handiena izan du (+%12, Arabako +%2arekin eta Gipuzkoako +%7arekin alderatuz).
- **Etxebizitzaren prezioari** dagokionez EAE osorako lortzen dugun balioa 20,6 milioi pezetakoa da, Gipuzkoan 25,7 milioira igotzen da, Araban 22,1 milioikoa da eta Bizkaian 18,1 milioikoa.
- **Prezio tarteen arabera** egindako erabilitako etxebizitzaren **banaketak** zera egiaztatzen du: 12 milioitik beherako etxebizitzaren proportzioa Bizkaian (%29) Gipuzkoakoaren bikoitza (%15) eta Arabakoaren laukoitza (%7) da.
- Erabilitako etxebizitzaren eta berrien merkatuan batezbesteko prezioek izan duten bilakaera konparatuz, bi merkatuen nahiz lurraldeen portaera heterogenoa izan dela ikus dezakegu.

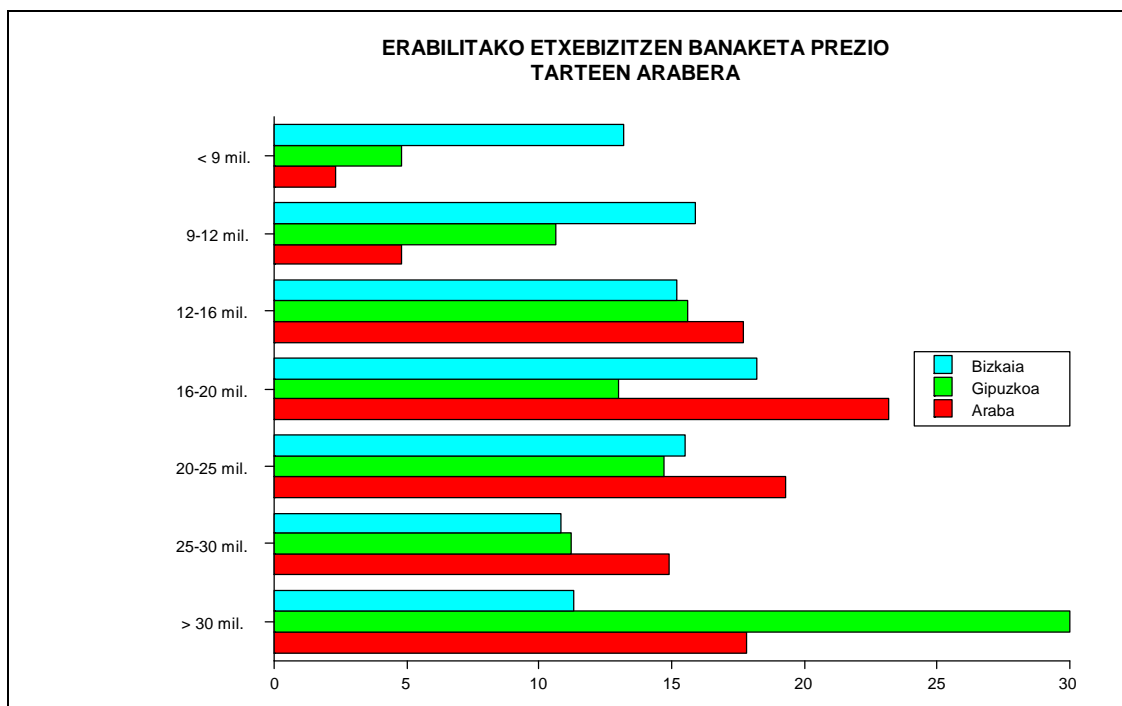
### 3.11. Taula

#### **SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZEN BANAKETA PREZIO TARTEEN ARABERA**

PREZIOA	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 milioi .....	9,1	2,3	4,8	13,2
9tik 12 milioira .....	12,4	4,8	10,6	15,9
12tik 16 milioira .....	15,8	17,7	15,6	15,2
16tik 20 milioira .....	18,0	23,2	13,0	18,2
20tik 25 milioira .....	16,1	19,3	14,7	15,5
25etik 30 milioira.....	11,7	14,9	11,2	10,8
30etik 50 milioira.....	11,1	13,9	15,5	8,3
> 50 milioi .....	5,8	3,9	14,5	3,0
<b>GUZTIRA</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.  
1996ko 2. hiruhilekoa.

### 3.7. Grafikoa



## **4. Kapitulu**

### **ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK**



#### 4. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

- 1996ko bigarren hiruhilekoan egindako inkestan atzemandako alokatzeko dauden egoitza nagusi izatera destinatutako etxebizitzak **kopurua** 1.168 unitatekoa da. Eskaintza hau guztia partikularrena da eta hauei buruzko informazioa JIAen bidez lortu da.
- Duela urtebetekoekin alderatuz atzemandako etxebizitzak bolumenak jasan duen **bilakaera** aztertzen badugu, +%4ko gehikuntza izan dela ikus daiteke<sup>15</sup>.
- Alokatzeko dauden etxebizitzak artean atzemandako **lurralde banaketa** honako hau da: %14 Araban, %27 Gipuzkoan eta gainerako %59a Bizkaian.
- Etxebizitzak **tipologiari** dagokionez, ia guztiak eraikin kolektiboetan kokaturik daude eta **tamainarekiko** duten banaketa, salgai dauden erabilitako etxebizitzak analisian atzemandakotik ez da asko aldatzen: eskaintzaren %50 inguru 60 eta 90 m<sup>2</sup> artekoen tartean biltzen da.
- Eskaintako **etxebizitzak libreen** multzoan atzemandako batezbesteko **hileko errenta** 90.000 pezetakoa da eta honek, duela urtebete jasotako batezbestekoaren aldean ia %2ko igoera izan dela esan nahi du. Lurraldeei dagokienez, Arabako 96.000 pezeta/m<sup>2</sup> gehienezkoaren<sup>16</sup> (aurreko urteko zenbatekoekin alderatuz jaitsi egin bada ere) eta Bizkaiko 87.000 pezeta/m<sup>2</sup>ko gutxienezkoaren artean daude.

---

<sup>15</sup> Kasu honetan ere, oraingo lagina nahiz duela urtebetekoa barneratzen dituzten agentzien urte desberdinetako eskaintza alderatuz kalkulatu da tasa.

<sup>16</sup> Neurri handi batean, hiriburuetan atzemandako eskaintzaren kontzentrazioak eragindakoa.

#### 4.1. Taula

### ESKAINITAKO ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK LURRALDE HISTORIKOKA

	ALOKAIRU LIBREA		HILEKO ERRENTA	
	Etxebizitza kp.	± % (*)	mpezeta/hilean	± % (*)
Araba .....	166	93,8	96	-2,0
Gipuzkoa.....	319	-9,3	93	2,2
Bizkaia.....	683	-0,9	87	3,6
EAE .....	1.168	4,0	90	2,3

(\*): Aurreko urteko hiruhileko *berarekiko* aldaketa. Aurreko urteko JIAen lagin-oinarri berarekin kalkulatua.

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

#### 4.2. Taula

### ESKAINITAKO ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

	EAE (%)	ARABA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
AZALERA.....				
< 60 m <sup>2</sup> .....	19,3	16,3	17,2	21,1
61-75 m <sup>2</sup> .....	21,6	16,9	22,9	22,1
76-90 m <sup>2</sup> .....	27,5	28,9	33,2	24,5
91-120 m <sup>2</sup> .....	18,7	27,1	19,1	16,4
> 120 m <sup>2</sup> .....	12,9	10,8	7,5	16,0
HILEKO ERRENTA.....				
25.000 pezetara.....	0,3	0,0	1,3	0,0
25.001-40.000 pezeta.....	1,9	2,4	1,6	1,9
40.001-75.000 pezeta.....	35,3	22,3	34,5	38,8
75.001-100.000 pezeta.....	33,7	41,6	35,7	30,9
100.000 pezetatik gora.....	28,8	33,7	27,0	28,4

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

## **5. Kapitulu**

# **ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA**

## 5. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA<sup>17</sup>

### 5.1. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK

#### a) Eskainitako etxebizitza kopurua

- Hiruhileko honetan inkestak jaso dituen etxebizitzaren gehikuntza jarraiazen ildoan jarraituz, euskal hiriburuetan salgai dauden etxebizitza libre berrien kopurua (1.321 etxeb.) duela urtebetekoa baino askoz handiagoa da (952 etxeb.), EAEko guztizkoan duen pisu erlatiboa (%37) ordukoaren oso antzekoa bade ere. Honek zera esan nahi du: erregimen libreko etxebizitzaren eskaintza izandako gehikuntza orokorra izan da, bereziki hiriburuen gainerako area funtzionaletan (1.324 etxebizitza, 1995eko bigarren hiruhileko 768 etxebizitzaren ondoan) eta beste Lurralde Historikoetan neurri txikiagoan eman da (954 etxebizitza, 768 etxebizitzaren ondoan).
- Hiriburuetan, Bilboko etxebizitza libre berrien kopurua igo egin da (726 etxeb.) Donostikoen gaineratik (470 etxebizitza, pixkanaka gutxituz), duela urtebete gertatzen ez zena. Gasteizek egonkorrago jarraitzen du (125 etxeb.).
- Txikiagoak diren lurralde eremu gehienetan, esan den bezala, etxebizitza berrien kopurua handia da eta handitzen ari da. Gainera Bilboren gainerako area funtzionaletan (844 etxeb. libre) eta Donostiarenetan (458 etxeb.) nahiz Gipuzkoaren gainerako lurretan (650 etxeb.) eskaintza ugariagoa da.

---

<sup>17</sup> Sarreran azaldu den bezala, eremu geografikoen araberrako analisia hiru mailatan egin da: lurralde hiriburuak, hiriburuen area funtzionalak, hiriburuak ezik ("hiriburuetakoa area funtzionalen gainerakoa") eta Lurralde Historikoak, hiriburuen area funtzionalak ezik ("Lurralde Historikoaren gainerakoa").

## 5.1. Taula

### SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK ETA PREZIOAK EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

	ETXEBIZITZ A KOPURUA	PREZIOA/m <sup>2</sup> * (mpezeta)	ETXEBIZITZA PREZIOA* (Mpezeta)
Araba .....	189	272	23,1
Gipuzkoa .....	1.564	245	22,6
Bizkaia.....	1.846	246	22,5
EAE .....	3.599	247	22,6
Gasteiz.....	125	298	25,2
Donostia.....	470	326	30,8
Bilbo.....	726	274	23,3
Hiriburuak guzt.....	1.321	294	26,1
Gasteiz AF. gain.....	22	-	-
Donostia AF. gain.....	458	214	19,5
Bilbo AF. gain.....	844	237	23,1
Hiriburuak AF. gain.....	1.324	229	21,9
Araba gainerakoa.....	42	174	14,9
Gipuzkoa gainerakoa .....	650	208	18,8
Bizkaia gainerakoa .....	262	188	18,4
Gain. guztira .....	954	201	18,6

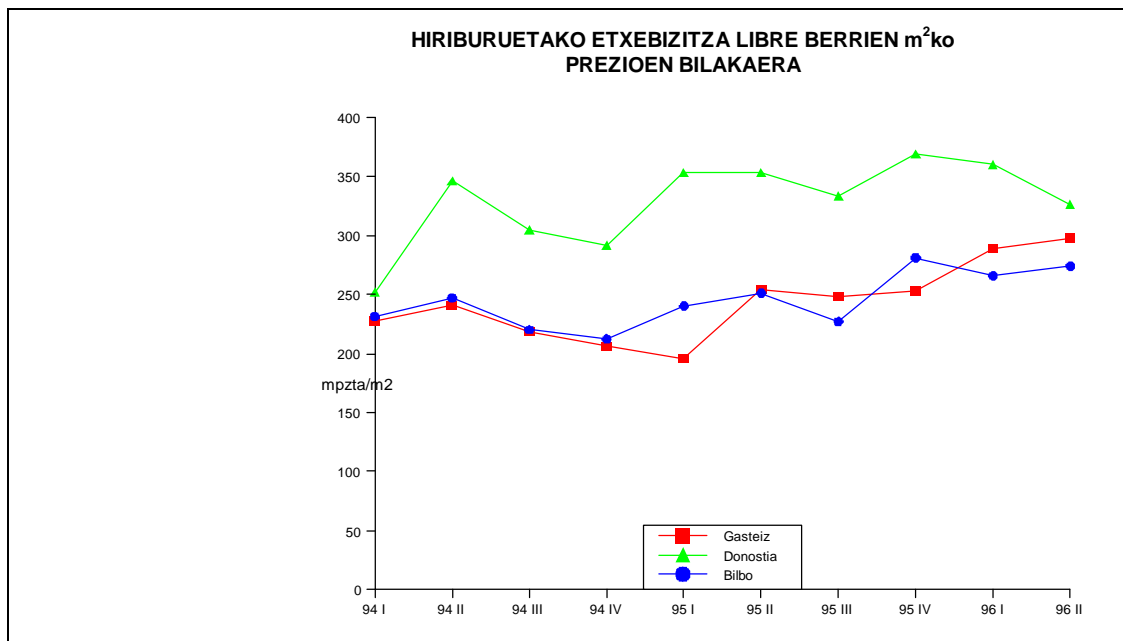
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

#### b) Metro karratuko prezioak

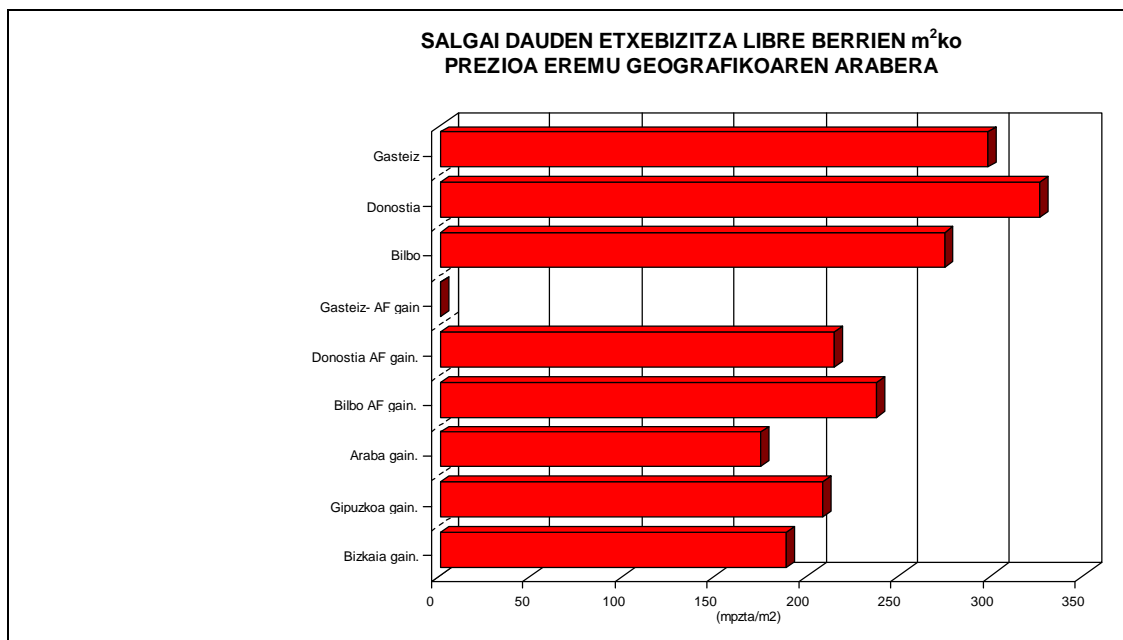
- EAE guztiko etxebizitza berrien prezioen bilakaeran nabaritu den neurrikotasunak lurralde eremu txikiagoetan isla irregularra izan du. Lurraldeen hiriburuetan 294.000 pezeta/m<sup>2</sup> erabilgarriko batezbestekoa lortzen da, duela hiru hilabetekoa (306.000 pezeta/m<sup>2</sup>) eta duela urtebetekoa (313.000 pezeta/m<sup>2</sup>) baino baxuagoa.
- Donostiak batezbesteko prezio altuenak izaten jarraitzen du (326.000 pezeta/m<sup>2</sup>), baina geldiarazteko ahaleaginean eta gorantzako joera jarraitzen duten gainerako hiriburuetikiko diferentzia gero eta txikiagoarekin (Gasteiz 298.000 pezeta/m<sup>2</sup> eta Bilbo 274.000 pezeta/m<sup>2</sup>).
- Hiriburuen gainerako area funtzionaletan, prezio altuenak Bilbokoek izaten jarraitzen dute (237.000 pezeta/m<sup>2</sup>), joera egonkorragoa bada ere. Donostiaren arearen gainerakoan batezbesteko prezioa (214.000 pezeta/m<sup>2</sup>) Donostia hiriburukoa baino askoz baxuagoa izaten jarraitzen du. Gainerako Lurraldeetan, prezioak 201.000 pezeta/m<sup>2</sup> inguruan

kokatzen dira, nagusiki Gipuzkoak markatzen duen eta duela urtebetekoa baino zerbait altuagoa den zenbatekoa.

**5.1. Grafikoa**



**Gráfico 5.2.**



**c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko**

- Hiriburuetan, etxebizitza berrien prezioak 26 milioi pezetako batezbestekora iristen dira, 1995eko bigarren hiruhileko 29,5 milioiko batezbestekoa baino baxuagoa. Donostiako etxebizitzaren 30,8 milioiko prezioak, Gasteizkoak (25 milioi) eta Bilbokoak (23 milioi) lasai gainditzen ditu, baina diferentziak duela urtebete baino txikiagoak dira. Hiriburuen area funtzionaletan, hiriburuak alde batera utzita, prezioek 19-23 milioiko batezbestekoetan jarraitzen dute, gainerako lurraldeetan 18 milioikoa den bitartean (duela urtebetekoa baino altuagoa).

**5.2. ERABILITAKO ETXEBIZITZAK**

**a) Etxebizitza kopurua <sup>18</sup>**

- Hiruhileko honetan euskal hiriburuetan jaso diren salmentara zuzendutako erabilitako etxebizitzaren kopuruak (6.488 etxeb.) eskaintza mota honen hazkundera markatzen jarraitzen du, bai urtearen ikuspuntutik (4.400 etxeb. duela hamabi hilabete) eta bai hiruhilekoari dagokionez (6.121 etxeb. duela hiru hilabete). Hala ere, erabilitako etxebizitzetatik hiriburuetan pilatzen direnak %58a dira.
- Eskaintza Bilbon biltzen da (2.688 etxeb.) baina Gasteizen ere kopurua nahiko garrantzitsua (2.167 etxeb.) eta Donostian baino altuagoa da (1.633 etxeb.).
- Hiriburuetako gainerako area funtzionaletan ere (4.048 etxeb.), Bilbo da erabilitako etxebizitzaren eskaintza gehiena biltzen duena, gainerako Lurraldeetan (735 etxeb.), eskaintza zabalena duena Gipuzkoa den bitartean.

---

<sup>18</sup>Agente inmobiliarioen lagina zabaltzeak, erabilitako etxebizitzaren eskaintza bolumenari buruzko zenbatekoen denborazko alderaketa baldintzatzen duela kontuan izan behar da.

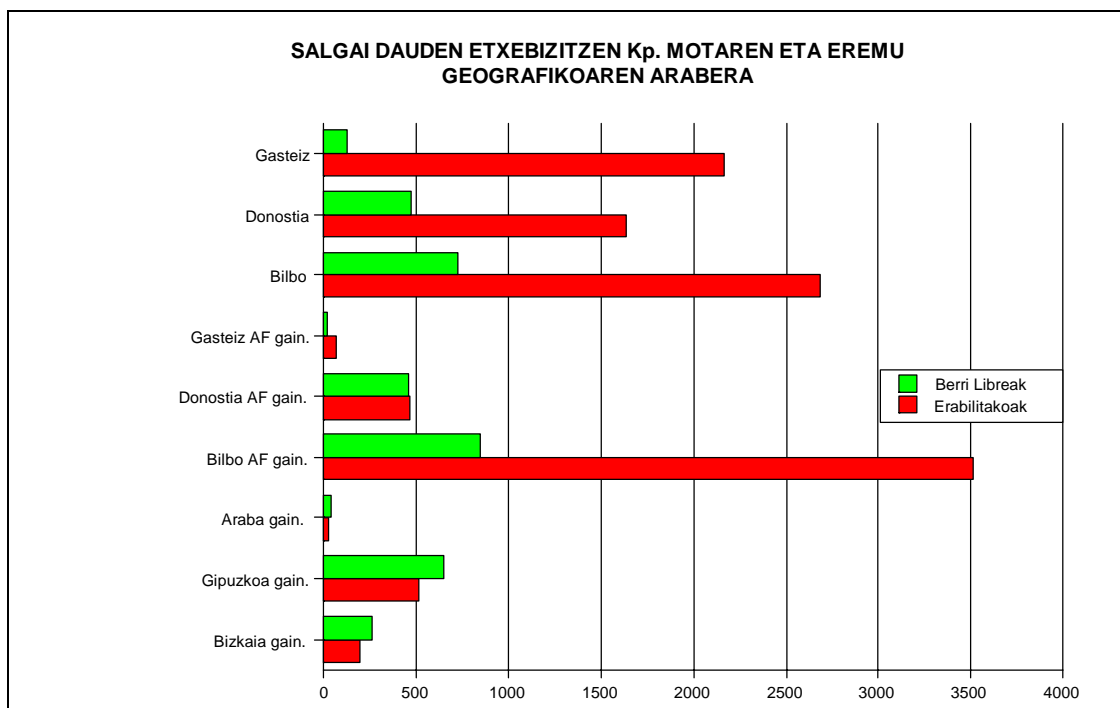
### 5.2. Taula

#### SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

	ETXEBIZITZ A KOPURUA	PREZIOA/m <sup>2</sup> (mpezeta)	ETXEBIZITZA PREZIOA (Mpezeta)
Araba .....	2.261	258	22,1
Gipuzkoa .....	2.599	281	25,7
Bizkaia.....	6.411	209	18,1
EAE .....	11.271	235	20,6
Gasteiz .....	2.167	260	22,4
Donostia.....	1.633	338	31,7
Bilbo .....	2.688	220	17,4
Hiriburuak guztira .....	6.488	262	22,5
Gasteiz AF. gain. ....	70	156	13,1
Donostia AF. gain. ....	466	199	16,9
Bilbo AF. gain.....	3.512	203	18,9
Hiriburuak AF. gain. ....	4.048	202	18,6
Araba gain.....	24	160	11,7
Gipuzkoa gain. ....	514	179	14,9
Bizkaia gain. ....	197	176	14,2
Guztira gain. ....	735	178	14,6

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

### 5.3. Grafikoa



### b) Metro karratuaren prezioak

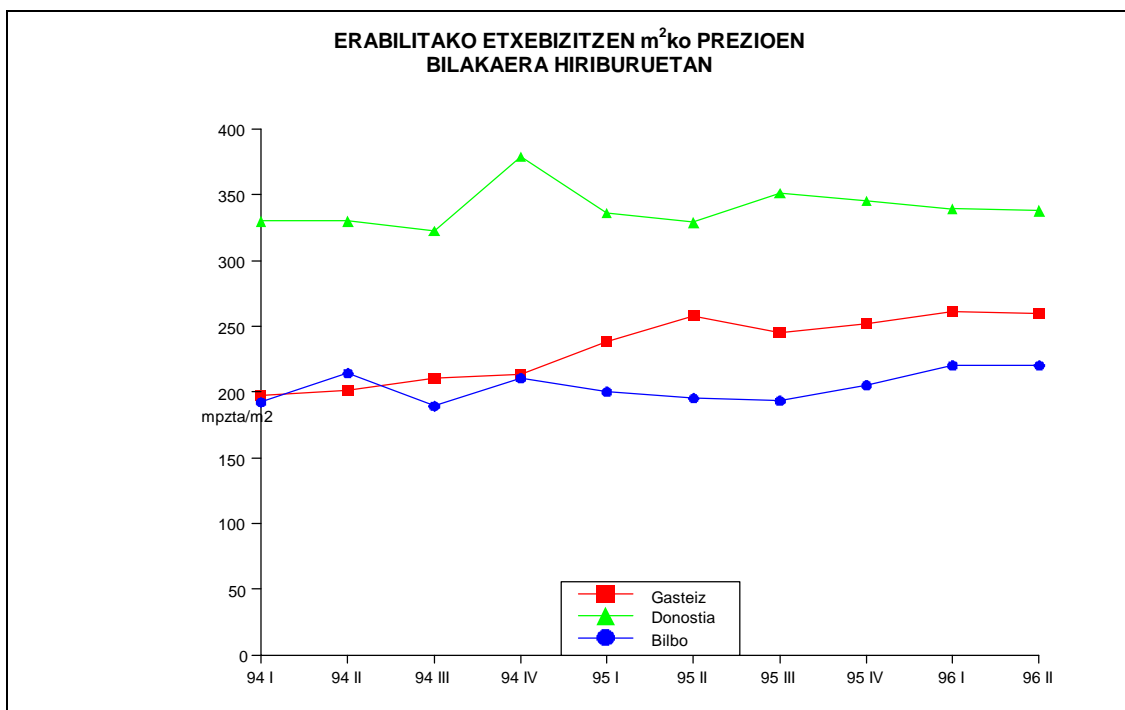


- Euskal hiriburuetakoko erabilitako etxebizitzaren prezioak azalera erabilgarriko metro karratu bakoitzeko 262.000 pezetara iristen dira, duela urtebetekoarekin alderatuz gorako joeran (243.000 pezeta/m<sup>2</sup>), baina azken hiru hilabeteetan nahiko egonkor (257.000 pezeta/m<sup>2</sup>). Egonkortasun hau, neurri handi batean, hiru hiriburuetan jasotzen da eta hauetatik Donostiak (338.000 pezeta/m<sup>2</sup>), Gasteiz (260.000 pezeta/m<sup>2</sup>) eta Bilbo (220.000 pezeta/m<sup>2</sup>) hiriburuaren oso gaineratik egoten jarraitzen du.
- Honela, Donostiako etxebizitza berrien prezioen igoera geldiarazi nahian, erabilitako etxebizitzaren batezbesteko prezioa altuagoa bihurtzen da, Gasteizen eta Bilbon azken hauek berriak baino %13 eta %20 merkeagoak diren bitartean.
- Hiriburuaren gainerako area funtzionaletan batezbesteko prezio ponderatua 202.000 pezeta/m<sup>2</sup> zenbatekoan finkatzen da eta gainerako lurraldeetan 178.000 pezeta/m<sup>2</sup> zenbatekoan, duela hiru hilabetekoal eta urtebetekoak baino maila altuagoak. Gipuzkoaren eta Bizkaia-aren esparruetan, prezioak batezbestekoen antzekoak dira eta Araban azpitik daude.

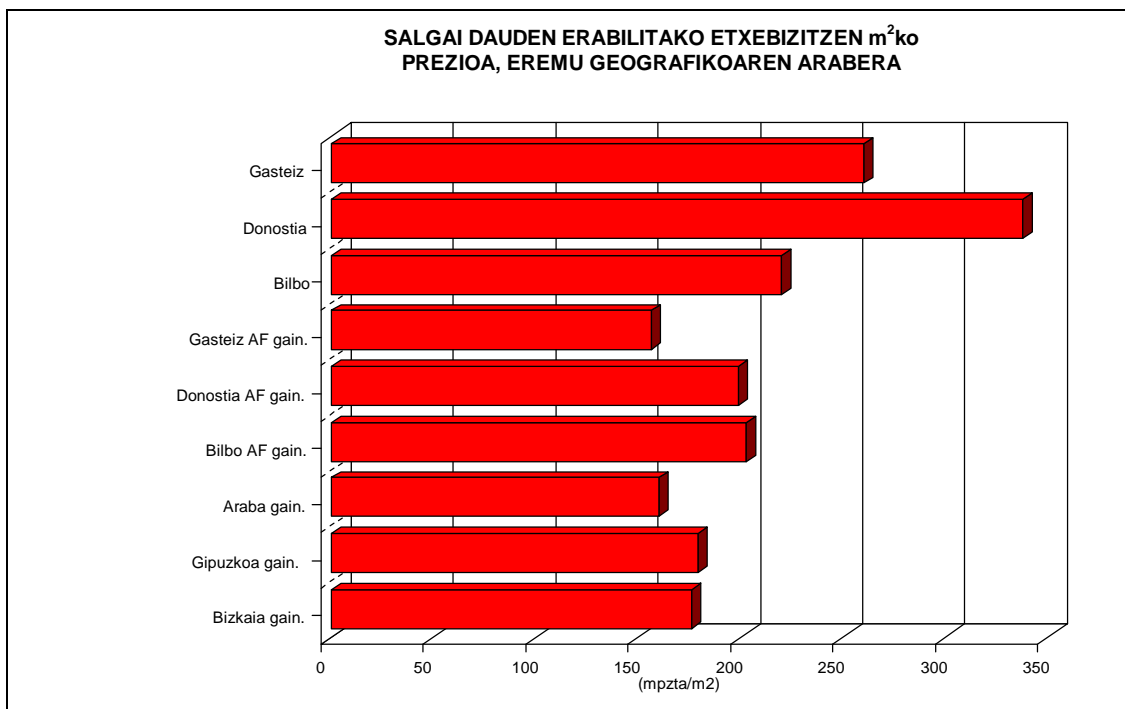
**c) Prezioak etxebizitza bakoitzeko**

- Euskal hiriburuetan, erabilitako etxebizitza bakoitzeko prezioak 22,5 milioi pezetako batezbestekora iristen dira, aurreko hiruhilekoetako batezbestekoaren azpitik (23,6 milioi duela urtebete). Donostian lortzen den ia 32 milioiko batezbestekoa berriro azpimarratu behar dugu, Gasteizko 22 milioien eta Bilboko 17 milioien oso gaineratik baitago. Gainerako eremu espazialeetan berriz igotzeko joera dute: 18,6 milioi hiriburuetakoko area funtzionaletan (Bilbo buruan dela) eta 14,6 milioi hauetatik kanpo (Bizkaian eta Gipuzkoan antzeko maila).

**5.4. Grafikoa**



**5.5. Grafikoa**



### 5.3. ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK

#### a) Etxebizitza kopurua

- Inkestan parte hartu duten JIAek jasotako alokatzeko dauden etxebizitzaren eskaintzak dinamika nahiko egonkorrean jarraitzen du aurreko hiruhilekoekin alderatuz, hiriburuetatik kanpo atzeman den eskaintza nolabait gehitu bada ere; hiriburuetan 722 etxebizitza biltzen dira, beren area funtzionalen gainerakoan 353 eta Lurraldearen gainerakoan 119.
- Lurraldee dagokienez, Bilbon eta bere area funtzionalean biltzen dira EAEn alokatzeko eskaintzen diren etxebizitzaren erdia baino gehiago.

#### 5.3. Taula

#### ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA

	ETXEBIZITZA KOPURUA *	ERRENTA/HILEAN* (mpezeta)
Araba .....	168	96
Gipuzkoa .....	331	93
Bizkaia.....	695	87
EAE .....	1.194	90
Gasteiz .....	164	97
Donostia.....	227	111
Bilbo .....	331	95
Hirib. guztira .....	722	101
Gasteiz AF. gain. ....	-	-
Donostia AF. gain. ....	37	62
Bilbo AF. gain. ....	316	82
Hirib. AF. gain. ....	353	80
Araba gain.....	4	36
Gipuzkoa gain .....	67	50
Bizkaia gain. ....	48	55
Gain. guztira .....	119	51

(\*): Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

**b) Hileko errentak**

- Hileko errentak batezbeste 101.000 pezetakoak dira hiru hiriburuetan (96.000 pezeta duela urtebete), 80.000 pezeta beren area funtzionalen gainerakoan, eta 51.000 pezeta gainerako lurralde eremuetan.
- Donostiak hileko 111.000 pezetako batezbesteko errentak ditu, Gasteizek 97.000 pezetakoak eta Bilbok 95.000 pezetakoak.

## **6. Kapitula**

### **GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA**

## 6. GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA

### 6.1. GARAJEEN ESKAINTZA

- 1996ko bigarren hiruhilekoan jasotako **garajeen eskaintza osoa** 11.449 plazakoa da, gutxi gora-behera aurreko urtean baino %29 gehiago.
- Sustatzaileen eta agente inmobiliarioen artean atzemandako eskaintzan, salmenta erregimenak (10.782 plaza) alokairu erregimenaren gainean (667 plaza) duen nagusitasun osoak konstantea izaten jarraitzen du, neurri batean, zuzenean agentzia baten inolako bitartekotzarik gabe alokatzeko ohiturari esker.
- Garajeen **salmenta prezioak** 1,9 milioi inguruan daude eta honek duela urtebete atzemandako balioekiko ia %2 murrizketa esan nahi du. Lurraldeei dagokienez, diferentziak nabarmenak dira, batez ere prezio oso altuak dituen Gipuzkoari dagokionez (batezbestekoa baino %22 altuago) eta balio homogenoagoak dituzten Araba eta Bizkaiarekin alderatuz.
- Hiruhileko honetan plaza bakoitzeko eskatu den **hileko batezbesteko errenta** 9.000 pezetakoa da (10.000 pezeta 1995eko bigarren hiruhilekoan). Lurraldeka, Gipuzkoako 11.000 pezeta/hilean gehienezkoaren eta Arabako 8.000 pezeta/hilean gutxienezkoaren artekoa da.

**6.1. Taula**

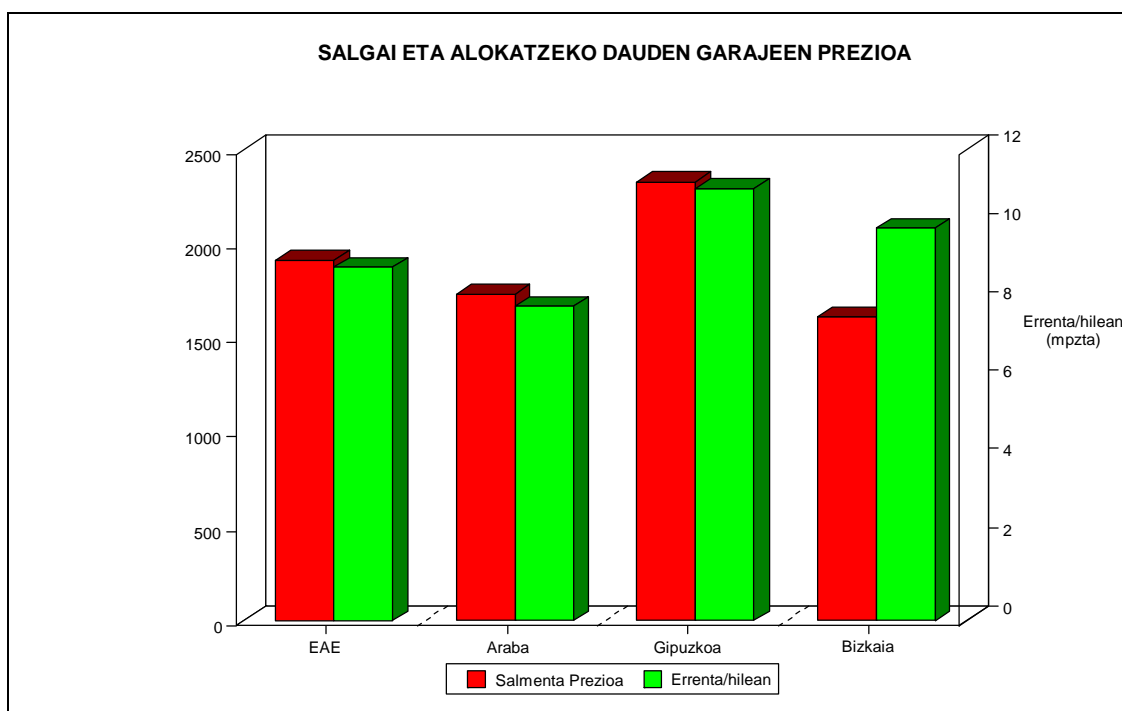
**SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN GARAJEEN ESKAINTZA ETA PREZIOAK**

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kp.	PREZIOA		Kp.	ERRENTA/HILEAN	
		mpezeta	±%*		mpezeta	±%*
Araba .....	969	1.731	-3,7	209	8	0,0
Gipuzkoa.....	4.409	2.327	1,9	103	11	0,0
Bizkaia.....	5.404	1.610	0,5	355	10	-9,1
EAE .....	10.782	1.914	-1,6	667	9	0,0

(\*): Prezio eta errenten aldaketa, aurreko urteko hiruhileko *berari* dagokionez.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

**6.1. Grafikoa**



## 6.2. MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA

- Inkestan erregistratutako **merkataritza lokalen kopurua** 8.340 unitatekoa da EAE osoan (aurreko urtean baino %29 gehiago). Lurralde banaketari dagokionez, ondorengoa da: eskaintzaren %33a Araban kokatzen da, %28a Gipuzkoan eta %39a Bizkaian.
- Lokalen eskaintza salmenta erregimenean egiten da kasuen %65ean eta alokairu erregimenean gainerako %35ean.
- Lokalen **salmeta prezioek** 225.000 pezeta/m2ko batezbestekoa agertzen dute. Lurraldeei dagokienez diferentziak oso nabarmenak dira; Gipuzkoako batezbesteko prezioak (265.000) Bizkaikoa %42an gainditzen du (187.000).
- Globalki ikusita, 1995eko bigarren hiruhilekoan jaso ziren balioekiko nolabaiteko murrizketa erregistratu da (-%1) salmenta prezioan. Baina hori bai, lurraldeka, Arabak prezioen igoera handia jasan du, -%5 inguruko murrizketa jasan duten Gipuzkoa eta Bizkaia ez bezala.
- Alokatzeko lokalei dagokienez, **hileko errentak** 155.000 pezeta/hileko batezbestekoan finkatu dira, duela hamabi hilabete jasotako balioaren -%8 gutxiago eta aurreko hiruhilekoan atzeman zen gutxitzeko joerarekin jarraituz. Gipuzkoak, 206.000 pezeta/hileko balioarekin, berriro ere gehienekoa finkatzen du.



**6.2. Taula**

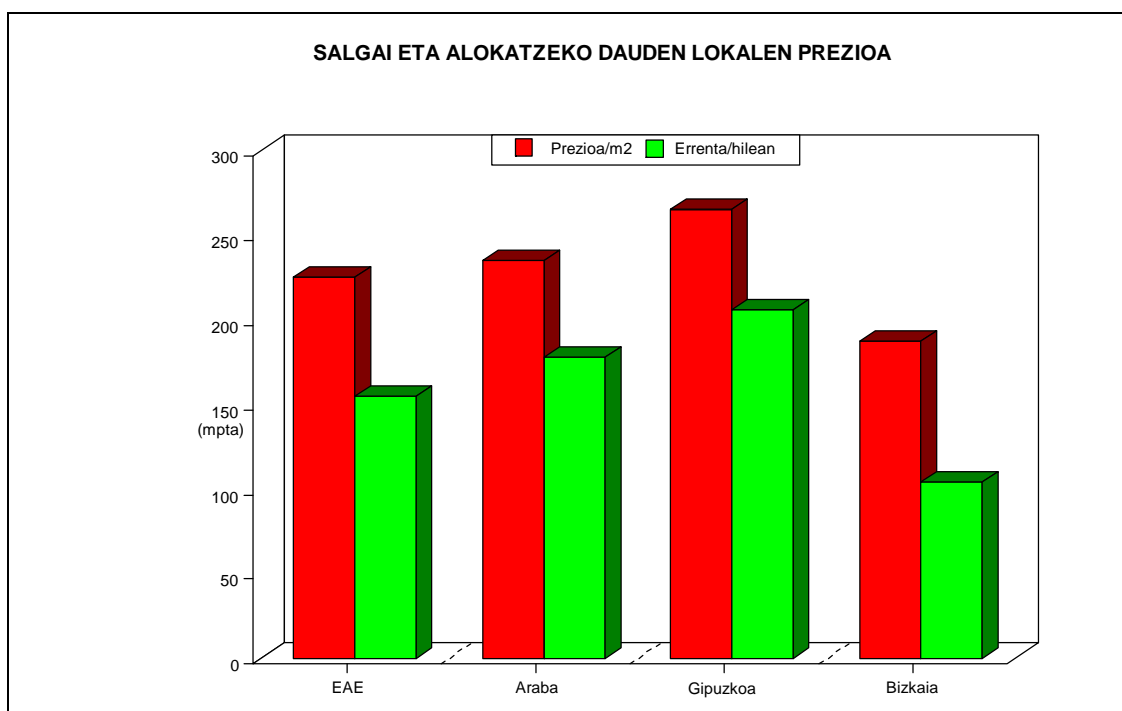
**SALGAI ETA ALOKATZEKO DAUDEN MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA ETA PREZIOAK**

	SALGAI			ALOKATZEKO		
	Kp.	PREZIOA		Kp.	ERRENTA/HILEAN	
		mpezeta	±%*		mpezeta	±%*
Araba .....	1.769	235	11,4	957	178	28,1
Gipuzkoa.....	1.544	265	-4,7	798	206	4,0
Bizkaia.....	2.065	187	-4,6	1.207	104	-38,1
EAE .....	5.378	225	-0,9	2.962	155	-7,7

(\*): Prezio eta errenten aldaketa, aurreko urteko hiruhileko *berari* dagokionez.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

**6.2. Grafikoa**



## **7. Kapitulu**

# **MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK**

## **7. MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBAK**

### **7.1. GAUR EGUNGO DINAMIKA**

#### **7.1.1. Merkatuaren egoeraren kalifikazioa**

- EAeko JIA eta sustatzaileen artean jasotako iritzien arabera, etxebizitzaren merkatuak geldialdi egoeran jarraitzen du. Indize sintetikoa (%30,9) aurreko hiruhilekoan jasotakoaren oso antzekoa da, duela urtebete erregistraturikoa hobetzen badu ere (%25,4).
- Orokorrean, etxebizitzaren merkatuaren portaeraren pertzepzioak sustatzaileen (etxebizitza berriaren segmentua) eta JIAen (nagusiki erabilitako etxebizitza) arteko diferentzia handiak eskaintzen dizkigu, lehenengok etorkizuna hobeto ikusten badute ere (%33,9 indizea, %27,8 indizearen ondoan). Bi kasuetan, indizea aurreko hiruhilekoa baino zerbait txarragoa da.
- Lurraldeen arteko diferentzietan dagokienez, merkatuaren dinamismoa kalifikatzerakoan Arabako indizeen nolabaiteko narriadura nabari dugu, Gipuzkoako indizearekin eta Bizkaikoarekin alderatuz, azken hauetan iritziak egonkorragoak baitira. Bestalde, JIAen pesimismorik handiena Bizkaian nabari da (indize sintetikoaren portzentaian 10 puntuko diferentzia).

## 7.1. Taula

### MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMISMO INDIZEAK\* SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
1994	Urteko batezb.	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Urteko batezb.	28,5	32,2	28,2	28,1
1995	II	27,9	38,6	25,7	26,9
	III	26,1	31,8	28,3	22,8
	IV	24,5	27,1	23,1	25,0
1996	I	34,0	32,8	36,3	31,6
	II	33,9	28,3	35,3	33,8
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
1994	Urteko batezb.	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Urteko batezb.	25,9	23,1	30,1	25,1
1995	II	22,8	17,5	29,7	17,6
	III	26,8	25,0	29,7	24,5
	IV	23,3	25,0	23,9	22,3
1996	I	29,5	40,0	31,8	25,0
	II	27,8	31,3	30,9	24,6
<b>MERKATUA GUZTIRA</b>					
1994	Urteko batezb.	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Urteko batezb.	27,3	27,7	29,1	25,4
1995	II	25,4	28,1	27,7	22,3
	III	26,5	28,4	29,0	23,7
	IV	23,9	26,1	23,5	23,7
1996	I	31,8	36,4	34,1	28,3
	II	30,9	29,8	33,1	29,2

(\*): Orik (gehieneko geldialdia) 100era bitartean (gehieneko dinamismoa) mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

#### 7.1.2. Salmenten bilakaera eta materializazio epeak

- Aurreko hiruhilekoan bezala, salmenten bilakaerari buruzko iritziak laburtzen dituzten indizeak, hauen egonkortze egoerarekin bat datorren mailan kokatzen dira: %48 sustatzaileen kasuan eta %44 JIAen kasuan. Azken hauen kasuan, indizea duela urtebetekoa baino askoz hobea da hala ere. Lurraldeka, Bizkaiko sustatzaileek eta Gipuzkoako JIAek salmenten bilakaera hobea nabaritzen dute beste Lurraldeetako homologoen aldean. Azpimarragarria da, era berean, Arabaren beste bi Lurraldeekiko jarrera negatiboagoa, batez ere, JIAek nabari dutenari dagokionez.

## 7.2. Taula

### SALMENTEN EBOLUZIO INDIZEA AURREKO HIRUHILEKOAREKIN ALDERATUZ SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
1994	Urteko batezb.	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Urteko batezb.	49,5	57,8	45,6	50,5
1995	II	44,8	45,5	45,8	43,6
	III	35,6	31,8	43,4	30,0
	IV	45,8	45,8	38,5	52,3
1996	I	46,2	31,3	52,4	43,4
	II	48,0	40,0	46,6	52,0
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
1994	Urteko batezb.	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Urteko batezb.	46,8	36,3	51,2	44,6
1995	II	34,5	30,0	40,7	29,8
	III	31,0	20,0	36,0	28,7
	IV	49,5	45,0	46,6	53,2
1996	I	42,0	45,0	44,3	39,1
	II	44,4	25,0	55,9	38,7

(\*): Otik (gehienezko geldialdia) 100era bitartean (gehienezko dinamismoa) mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

- Salmenten bilakaerarekin bat etorritz, etxebizitzaren salmentan epeen eta erritmoen egonkortze bat jaso da. Sustatzaileek hilean saldutako etxebizitzaren kopurua 2,4 etxebizitzako batezbestekoan finkatzen dute, duela hiru hilabetekoaren oso antzekoa (baina duela urtebetekoa baino askoz hobea). JIAen kasuan, etxebizitza bat saltzeko batezbesteko epea 3,6 hilabetekoa da, hau da, azken hiruhilekoetako indize bera.
- Aipatu den Arabako salmenten bilakaera okerragoa hemen ere atzematen da.

### 7.3. Taula

#### ETXEBIZITZEN SALMENTA EPEAK ETA ERRITMOAK

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
<b>Salementak/hilean (etxeb.)</b>					
1994	Urteko batezb.	1,9	3,1	2,0	1,5
1995	Urteko batezb.	--	--	--	--
1995	II	1,4	2,0	1,5	1,2
	III	1,5	1,9	1,6	1,4
	IV	2,4	4,1	2,2	2,2
1996	I	2,5	3,0	2,7	2,2
	II	2,4	2,0	2,9	1,9
<b>JIAk</b>					
<b>Batezb. salmenta epea (hilabeteak)</b>					
1994	Urteko batezb.	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	Urteko batezb.	3,5	2,3	3,4	3,8
1995	II	3,2	2,6	2,9	3,5
	III	3,8	2,9	3,8	3,9
	IV	3,6	2,1	3,5	4,1
1996	I	3,6	1,8	4,0	3,7
	II	3,6	2,4	3,7	3,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

#### 7.1.3. Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak

- Hiruhileko honetan, interes tasaren beherako bilakaerari esleitutako eraginaren zeinu aldaketaren eta hobekuntzaren jarraipena behatu da (+%23,3, -%14,4ren ordez), faktore honi sustatzaileek eta JIAek esleitzen dioten eragina mugatua bada ere. Antzeko zerbait gertatzen da etxebizitzak erosteko (+%30) edo eraikitzeko (+%12) laguntzei edo pizgarriei buruz egiten duten balorazioari dagokionez.

#### **7.4. Taula**

##### **FAKTORE DESBEDINEK MERKATUAREN GAUR EGUNGO DINAMIKAN\*** **DUTEN ERAGINAREN BATEZBESTEKO INDIZEAK**

	1996-I	1996-II
Kostu hipotekarioa .....	-14,4	+23,3
Egoera ekonomikoa.....	-79,9	-73,5
Etxebizitzaren prezioak .....	-63,4	-65,4
Erosketarako lag. eta pizgarriak .....	+30,9	+30,1
Eraikuntzarako lag. eta pizgarriak.....	+4,9	+12,1
Lurzor. eskuragarritasuna.....	-66,2	-72,0
Lurzoruaren prezioak .....	-85,9	-90,4
Eskaintza motaren eskariarekiko egokitzapena .....	+1,8	+5,3

(\*): -100etik (gehienezko eragin negatiboa) +100era bitartean (gehienezko eragin positiboa) mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

- Egoera ekonomikoaren joera pixkanaka hobetzekoa da, baina eragile inbiliariek bere eragina modu oso negatiboan kalifikatzen jarraitzen dute (-%73). Hala ere balorazio negatibo hori aurreko hiruhilekoekin alderatuz nabarmendu egiten da, eta gehiago lurzoruaren prezioen bilakaerari (-%90) eta erabilgarritasunari (%72) dagokienez.

## **7.2. PERSPEKTIBAK**

### **7.2.1. Salmenten bilakaeraren aurrikuspena**

- Aurreko hiruhilekoan eragileek egin zituzten salmenten aurrikuspen onuragarriekin kontrastean (goian aztertutako datuen arabera egiaztatu gabeak), hiruhileko honetan egoerak okerrera egin duela nabaritzen da, bereziki JIAen kasuan: %39 (hau da, salmentak nahiko jaitsi dira) duela hiru hilabeteko %67ren ondoan (hau da, nahiko igo ziren). Aurrikuspenek bereziki Bizkaian egin dute okerrera.

**7.5. Taula**

**HURRENGO HIRUHILEKO SALMENTEN AURRIKUSPEN INDIZEAK\***  
**SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
1994	Urteko batezb.	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Urteko batezb.	59,3	55,6	56,0	63,2
1995	II	50,0	55,0	46,0	53,0
	III	68,1	59,1	65,8	72,2
	IV	58,9	58,3	55,1	62,5
1996	I	62,6	68,8	55,6	68,9
	II	57,7	50,0	62,9	53,9
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
1994	Urteko batezb.	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Urteko batezb.	54,6	36,3	57,7	55,4
1995	II	40,0	30,0	49,0	33,0
	III	67,5	35,0	62,8	78,7
	IV	52,0	45,0	56,8	48,9
1996	I	67,5	55,0	69,3	68,5
	II	39,2	41,7	48,0	31,5

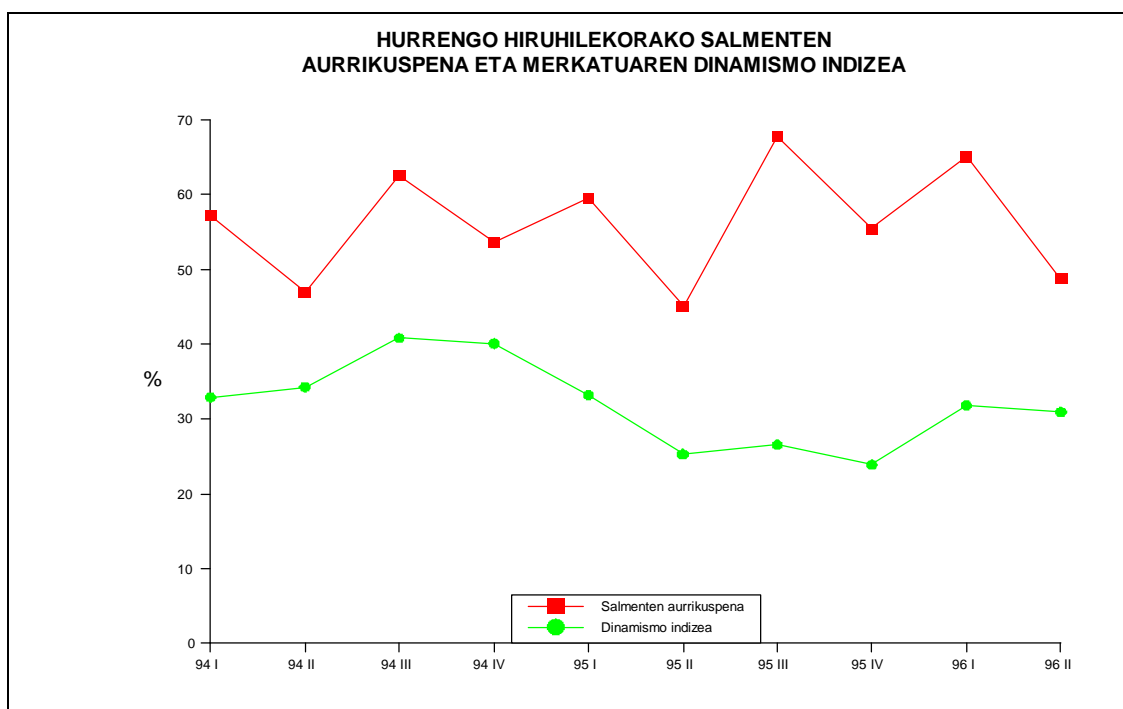
(\*): Otik (salmenten okerraldi orokorra) 100era bitartean (hobekuntza orokorra) mugitzen dira.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

- Sustatzaile inmobiliarioen kasuan, perspektibak okerrera joan dira baina oraindik aldeko joeran jarraituz (salmenten aurrikuspen indizea %62,6tik, %57,7ra aldatu da). Gipuzkoan, sustatzaileen aurrikuspenak aurreko hiruhilekoan baino onuragarriagoak dira.



## 7.1.Grafikoa



## 7.2.2. Prezioen bilakaeraren aurrikuspenak

- Prezioen bilakaerari buruz eragile inmobiliarioek egin dituzten aurrikuspenek aurreko hiruhilekoetako moderaziorako joera azaltzen jarraitzen dute. Sei hilabetera begiratzuz, sustatzaileek nahiz JIAek prezioen egonkortasuna aurrikusten dute (%51,6, duela hiru hilabeteko %58-%61 eta duela urtebeteko %68ren ondoan).
- Urtebetera begiratzuz ere, aurrikuspenak oraindik moderatuagoak dira (%58, bi kasuetako %70ren ondoan).

**7.6. Taula**

**ETXEBIZITZEN PREZIOEN BILAKAERAREN AURRIKUSPEN INDIZEAK (\*)  
SEI HILABETERA, SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
1994	Urteko batezb.	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Urteko batezb.	66,0	80,8	63,8	63,0
1995	II	68,0	82,0	67,0	65,0
	III	62,0	82,0	59,0	59,0
	IV	61,0	79,0	55,0	61,0
1996	I	61,5	78,1	59,7	58,5
	II	51,6	63,3	50,0	50,0
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
1994	Urteko batezb.	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Urteko batezb.	67,0	82,5	62,8	67,0
1995	II	68,0	80,0	66,0	66,0
	III	63,0	80,0	58,0	63,0
	IV	59,0	90,0	50,0	61,0
1996	I	58,5	65,0	53,4	62,0
	II	51,6	58,3	46,1	54,8

(\*): Otik (prezioen murrizketa orokorra) 100era bitartean (gehikuntza orokorra) mugitzen dira.  
Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

**7.7. Taula**

**ETXEBIZITZEN PREZIOEN BILAKAERAREN AURRIKUSPEN INDIZEAK (\*)  
URTEBETERA, SUSTATZAILEEN ETA JIAen ARABERA**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK</b>					
1994	Urteko batezb.	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Urteko batezb.	67,5	86,0	64,3	65,3
1995	II	73,0	91,0	67,0	73,0
	III	65,0	91,0	63,0	61,0
	IV	65,0	79,0	63,0	63,0
1996	I	71,0	81,0	65,0	74,0
	II	58,1	60,0	50,9	65,7
<b>AGENTE INMOBILIARIOAK</b>					
1994	Urteko batezb.	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Urteko batezb.	73,5	87,8	68,8	74,0
1995	II	78,0	85,0	77,0	78,0
	III	72,0	80,0	67,0	75,0
	IV	67,0	90,0	60,0	68,0
1996	I	70,0	75,0	65,0	73,0
	II	58,0	41,7	51,0	66,9

(\*): Otik (prezioen murrizketa orokorra) 100era bitartean (gehikuntza orokorra) mugitzen dira.  
Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

### 7.2.3. Sustapen berrien hasierako aurrikuspena

- Elkarrizketaturiko sustatzaileek sustapen berrien hasierari buruz egindako aurrikuspenak duela hiru hilabete eta, bereziki, duela urtebete baino zerbait mugatuagoak dira: hauen %13,7ak bakarrik aurrikusi du etxebizitza berriak eskaintzea (aurreko hiruhileko %16,1aren eta duela urtebeteko %24,4aren ondoan). Honekin bat etorritz, aurrikusitako etxebizitzaren kopurua ere txikiagoa da (1.063 etxebizitza, 1.813 etxebizitzaren ondoan). Murrizketa hau Bizkaian gertatu da gehienbat, bertan duela hiru hilabete aurrikusten zen dinamismo sustatzailea asko mantsotu baita. Hala ere, aurrikuspenak Araban eta Gipuzkoan (egonkorragoak) baino onuragarriagoak dira.

### 7.8. Taula

#### **ETXEBIZITZEN SUSTAPEN BERRIEN HASIERAKO AURRIKUSPENA** **HURRENGO HIRUHILEKOAN (\*)**

		EAE	ARABA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>SUSTATZAILEAK (%)</b>					
1994	Urteko batezb.	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	Urteko batezb.	22,2	25,8	29,2	14,6
1995	II	24,4	9,1	38,9	15,4
	III	23,4	27,3	28,9	17,8
	IV	16,8	25,0	20,5	11,4
1996	I	16,1	12,5	16,2	17,0
	II				
<b>ETXEBIZITZA KOPURUA</b>					
1994	Urteko batezb.	1.970	605	702	663
1995	Urteko batezb.	1.287	462	477	348
1995	II	1.323	438	753	132
	III	1.461	608	192	661
	IV	1.304	441	408	455
1996	I	1.813	359	232	1.222
	II	1.063	407	161	495

(\*): Sustapen berriak eskainiko dituzten sustatzaileen % eta bertan bildutako etxebizitza kopurua.  
Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

**Eraskinak**

**Taula estatistikoak, area funtzionalen,  
hiriburuetakozonon eta udal nagusien arabera**

**A.1. Taula****SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK ETA PREZIOAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA**

AREAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M <sup>2</sup> (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezeta)
Balmaseda-Zalla	17	159	14,9
Beasain-Zumarraga	133	170	15,4
Bilbo Metropolitarra	1.570	255	23,2
Donostia	928	273	25,5
Durango	154	191	15,1
Eibar	47	181	15,8
Gernika-Markina	23	169	41,4
Igorre	18	133	11,8
Biasteri	4	--	--
Laudio	38	174	14,9
Arrasate-Bergara	103	184	15,7
Mungia	50	216	20,7
Tolosa	81	237	25,5
Gasteiz	147	298	25,2
Zarautz-Azpeitia	286	228	19,9
<b>GUZTIRA</b>	<b>3.599</b>	<b>247</b>	<b>22,6</b>

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

**A.2. Taula****SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA**

AREAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M <sup>2</sup> (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEBIZ. (milioi pezeta)
Balmaseda-Zalla	16	118	11,4
Beasain-Zumarraga	153	161	12,3
Bilbo Metropolitarra	6.200	211	18,2
Donostia	2.099	306	28,3
Durango	40	148	11,1
Eibar	56	165	12,1
Igorre	68	181	16,2
Biasteri	18	131	10,2
Laudio	3	157	10,8
Arrasate-Bergara	21	160	11,8
Mungia	61	170	13,6
Tolosa	55	227	16,4
Gasteiz	67	147	12,1
Zarautz-Azpeitia	2.237	259	22,3
	177	214	19,3
<b>GUZTIRA</b>	<b>11.271</b>	<b>235</b>	<b>20,6</b>

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta 1996ko 2. hiruhilekoa.

**A.3. Taula****ALOKATUTAKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA**

AREAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN (*) (milaka pezeta)
Balmaseda-Zalla	3	42
Beasain-Zumarraga	32	47
Bilbo Metropolitarra	642	89
Donostia	252	104
Durango	12	58
Eibar	2	45
Laudio	25	--
Arrasate-Bergara	1	36
Mungia	4	54
Tolosa	5	49
Gasteiz	12	97
Zarautz-Azpeitia	162	57
GUZTIRA	1.168	90

(\*)Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta.  
*1996ko 2. hiruhilekoa.*

**A.4. Taula****SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK ETA PREZIOAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA**

ZONAK	ETXEBITZAK	PREZIOA/M <sup>2</sup> (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezeta)
<b>GASTEIZ</b>			
1.Alde Zaharra	1	346	13,5
2.Zabaldura	--	--	--
3.Lovaina	44	340	32,8
4.Zaramaga	12	299	25,9
5.Lakua	68	269	20,4
6.Ali-Gobeo	--	--	--
<b>GUZTIRA</b>	<b>125</b>	<b>298</b>	<b>25,2</b>
<b>DONOSTIA</b>			
1.Alde Zaharra	4	600	66,0
2.Hirigunea	46	533	38,5
3.Amara	32	297	24,5
4.Antiguo	284	309	31,0
5.Gros	68	337	29,2
6.Besteak	36	172	23,5
<b>GUZTIRA</b>	<b>470</b>	<b>326</b>	<b>30,8</b>
<b>BILBO</b>			
1.Deustu-S. Ignacio	275	275	21,6
2.Uribarri	179	351	33,5
3.Otxarkoaga	--	--	--
4.Bolueta	31	137	11,6
5.Alde Zaharra	89	176	14,8
6.Abando	73	301	25,6
7.Rekalde	20	250	15,0
8.Basurto	59	233	19,0
<b>GUZTIRA</b>	<b>726</b>	<b>274</b>	<b>23,3</b>

Iturria: EAeko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruilekoa.

**A.5. Taula****SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIGUNEETAN, ZONEN ARABERA**

ZONAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M <sup>2</sup> (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezeta)
<b>GASTEIZ</b>	2.167	260	22,4
1.Alde Zaharra	138	200	12,8
2.Zabaldura	474	291	30,0
3.Lovaina	630	280	24,1
4.Zaramaga	500	252	20,0
5.Lakua	139	240	19,5
6.Ali-Gobeo	286	227	18,3
<b>DONOSTIA</b>	1.633	338	31,7
1.Alde Zaharra	31	266	23,9
2.Hirigunea	393	455	44,8
3.Amara	259	284	24,6
4.Antiguo	503	334	33,8
5.Gros	281	317	27,5
6.Besteak	166	208	15,1
<b>BILBO</b>	2.688	220	17,4
1.Deustu-S. Ignacio	230	224	17,2
2.Uribarri	250	182	13,4
3.Otxarkoaga	53	190	17,4
4.Bolueta	540	184	13,1
5.Alde Zaharra	359	172	11,0
6.Abando	847	280	26,4
7.Rekalde	291	217	12,8
8.Basurto	118	204	13,9

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.



**A.6. Taula****ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK HIRIBURUETAN, ZONEN ARABERA**

ZONAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN (*) (milaka pezeta)
<b>GASTEIZ</b>		
1.Alde Zaharra	3	68
2.Zabaldura	73	109
3.Lovaina	50	94
4.Zaramaga	22	84
5.Lakua	2	80
6.Ali-Gobeo	12	75
<b>GUZTIRA</b>	<b>162</b>	<b>97</b>
<b>DONOSTIA</b>		
1.Alde Zaharra	8	103
2.Hirigunea	85	124
3.Amara	54	90
4.Antiguo	43	123
5.Gros	19	110
6.Besteak	9	66
<b>GUZTIRA</b>	<b>218</b>	<b>111</b>
<b>BILBO</b>		
1.Deustu-S. Ignacio	26	87
2.Uribarri	21	65
3.Otxarkoaga	3	82
4.Bolueta	40	63
5.Alde Zaharra	7	63
6.Abando	228	106
7.Rekalde	6	68
8.Basurto	--	--
<b>GUZTIRA</b>	<b>331</b>	<b>95</b>

(\*)Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiru-hilekoa.

**A.7. Taula****SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA LIBRE BERRIAK ETA PREZIOAK UDAL NAGUSIENETAN**

UDALAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M <sup>2</sup> (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezeta)
1.Irun	189	236	19,2
2.Errenteria	76	205	17,5
3.Barakaldo	43	281	23,0
4.Basauri	51	194	15,8
5.Getxo	252	276	29,0
6.Portugalete	19	225	15,1
7.Santurtzi	--	--	--
GUZTIRA	630	247	22,7

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

**A.8. Taula****SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK ETA PREZIOAK UDAL NAGUSIENETAN**

UDALAK	ETXEBIZITZAK	PREZIOA/M <sup>2</sup> (milaka pezeta)	PREZIOA/ETXEB. (milioi pezeta)
1.Irun	158	186	14,9
2.Errenteria	25	133	11,7
3.Barakaldo	322	172	13,3
4.Basauri	162	146	9,6
5.Getxo	1.592	242	25,2
6.Portugalete	247	156	12,8
7.Santurtzi	255	151	12,1
GUZTIRA	2.761	208	19,8

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

**A.9. Taula****ALOKATZEKO ETXEBIZITZAK ETA ERRENTAK UDAL NAGUSIENETAN**

UDALAK	ETXEBIZITZAK	ERRENTA/HILEAN (*) (milaka pezeta)
1.Irun	10	67
2.Errenteria	--	--
3.Barakaldo	9	58
4.Basauri	16	48
5.Getxo	187	94
6.Portugalete	8	58
7.Santurtzi	11	58
GUZTIRA	241	85

(\*) Erregimen libreko etxebizitzak.

Iturria: EAEko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Eskaintzari buruzko Inkesta. 1996ko 2. hiruhilekoa.

## AURKIBIDEA

### Orrialdea

<b>1.</b>	<b>SARRERA.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN INDIKATZAILE OROKORRAK..</b>	<b>7</b>
2.1.	ETXEBIZITZA KOPURUA .....	8
2.2.	PREZIOAK ETA ERRENTAK .....	10
<b>3.</b>	<b>SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN ESKAINTZA .....</b>	<b>14</b>
3.1.	ETXEBIZITZA BERRIA SALGAI.....	15
3.1.1.	Eskaintzan dauden etxebizitzaren sustapenen ezaugarri orokorrak	15
3.1.2.	Salgai dauden etxebizitza berrien ezaugarriak eta kuantifikazioa .....	19
3.1.3.	Salgai dauden etxebizitza berriak prezioen arabera .....	22
3.2.	SALGAI DAUDEN ERABILITAKO ETXEBIZITZAK .....	28
3.2.1.	Kuantifikazioa eta ezaugarriak .....	28
3.2.2.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren prezioak .....	30
<b>4.</b>	<b>ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....</b>	<b>33</b>
<b>5.</b>	<b>ETXEBIZITZEN ESKAINTZA, EREMU GEOGRAFIKOEN ARABERA</b>	<b>35</b>
5.1.	SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZA BERRIAK .....	36
5.2.	ERABILITAKO ETXEBIZITZAK .....	38
5.3.	ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZAK.....	42
<b>6.</b>	<b>GARAJE ETA LOKALEN ESKAINTZA.....</b>	<b>45</b>
6.1.	GARAJEEN ESKAINTZA .....	46
6.2.	MERKATARITZA LOKALEN ESKAINTZA .....	48

<b>7.</b>	<b>MERKATU INMOBILIARIOAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA</b>	<b>50</b>
7.1.	GAUR EGUNGO DINAMIKA .....	51
7.1.1.	Merkatuaren egoeraren kalifikazioa.....	51
7.1.2.	Salmenten bilakaera eta materializazio epeak .....	52
7.1.3.	Merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak .....	54
7.2.	PERSPEKTIBAK .....	55
7.2.1.	Salmenten bilakaeraren aurrikuspena.....	55
7.2.2.	Prezioen bilakaeraren aurrikuspena.....	57
7.2.3.	Sustapen berrien hasierako aurrikuspena.....	59
	<b>ERASKINAK: Taula estatistikoak, area funtzionalen, hiriburu- eta udal nagusien arabera .....</b>	<b>60</b>

## TAULEN AURKIBIDEA

<u>Taula</u>	<u>Orrialdea</u>
1.1. Egindako inkesta eraginkorren lurraldekako banaketa.....	2
1.2. Etxebizitzen eskaintzaren indikatzaileen laburpena. Merkatu librea .....	6
2.1. Eskaintzen diren etxebizitzen bilakaera EAEn .....	9
2.2. EAEn salgai dauden etxebizitzen metro karratuko prezioaren bilakaera.....	11
2.3. EAEn eskaintzen diren etxebizitzen prezioaren eta errentaren bilakaera .....	13
3.1. Zuzenean sustatzaileek eskainitako etxebizitzen sustapenen ezaugarri orokorrak .....	16
3.2. Erregimen libreko sustapenetan barneratutako etxebizitzen bilakaera.....	18
3.3. Salgai dauden etxebizitza berriak lurralde historikoka.....	20
3.4. Salgai dauden etxebizitza libre berrien ezaugarriak .....	21
3.5. Salgai dauden etxebizitza berrien metro karratuko prezioa Lurralde Historikoka .....	23
3.6. Etxebizitza libre berrien metro karratuko prezioa ezaugarrien arabera.....	25
3.7. Salgai dauden etxebizitza berrien prezioa lurralde historikoka.....	26
3.8. Salgai dauden etxebizitza berrien portzentzaien banaketa prezio tarteen arabera .....	27
3.9. Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak lurralde historikoka .....	28
3.10. Salgai dauden erabilitako etxebizitzen ezaugarriak.....	29
3.11. Salgai dauden erabilitako etxebizitzen banaketa prezio tarteen arabera .....	31
4.1. Eskainitako alokatzeko dauden etxebizitzak eta errentak lurralde historikoka.....	34
4.2. Eskainitako alokatzeko dauden etxebizitzen ezaugarriak.....	34
5.1. Salgai dauden etxebizitza berriak eta prezioak eremu geografikoen arabera.....	37
5.2. Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak eremu geografikoen arabera.....	40
5.3. Alokatzeko dauden etxebizitzak eta errentak eremu geografikoen arabera .....	43
6.1. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen eskaintza eta prezioak .....	47
6.2. Salgai eta alokatzeko dauden merkataritza lokalen eskaintza eta prezioak.....	49
7.1. Merkatu inmobiliarioaren dinamismo indizeak sustatzaileen eta JIAen arabera ..	52
7.2. Salmenten eboluzio indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuz sustatzaileen eta JIAen arabera .....	53
7.3. Etxebizitzen salmenta epeak eta erritmoak .....	54
7.4. Faktore desberdinek merkatuaren gaur egungo dinamikan dute eraginaren batezbesteko indizeak .....	55
7.5. Hurrengo hiruhileko salmenten aurrikuspen indizeak sustatzaileen eta JIAen arabera.....	56
7.6. Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurrikuspen indizeak sei hilabetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	58

**Taula****Orrialdea**

7.7.	Etxebizitzen prezioen bilakaeraren aurrikuspen indizeak urtebetera, sustatzaileen eta JIAen arabera.....	58
7.8.	Etxebizitzen sustapen berrien hasierako aurrikuspena hurrengo hiruhilekoan .....	59
A.1.	Salgai dauden etxebizitza libre berriak eta prezioak area funtzionalen arabera	61
A.2.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak area funtzionalen arabera.	61
A.3.	Alokatutako etxebizitzak eta errentak area funtzionalen arabera .....	62
A.4.	Salgai dauden etxebizitza libre berriak eta prezioak hiriburuetan, zonen arabera .....	63
A.5.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta errentak hiriguneetan, zonen arabera .....	64
A.6.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak hiriburuetan, zonen arabera .....	65
A.7.	Salgai dauden etxebizitza libre berriak eta prezioak udal nagusienetan .....	66
A.8.	Salgai dauden erabilitako etxebizitzak eta prezioak udal nagusienetan .....	66
A.9.	Alokatzeko etxebizitzak eta errentak udal nagusienetan.....	66

## GRAFIKOEN AURKIBIDEA

<u>Grafikoa</u>	<u>Orrialdea</u>
2.1. Eskaintzen diren mota bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta aurreko urteko datuekiko aldaketa tasa.....	9
2.2. Etxebizitzaren metro karratuko prezioen bilakaera, moten arabera .....	11
2.3. Metro karratuko prezioak eta aurreko urtekoekiko aldaketa tasak etxebizitza motaren arabera .....	12
3.1. Hiruhileko bakoitzean atzemandako sustapen berrien batezbesteko tamainaren bilakaera.....	17
3.2. Sustapen libreetan barneratutako etxebizitzaren eta salgai dauden etxebizitza libreen kopuruen bilakaera .....	18
3.3. Etxebizitza libre berrien ezaugarriak erregimenaren arabera .....	21
3.4. Lurralde historiko bakoitzeko etxebizitza berrien metro karratuko prezioa erregimenaren arabera .....	23
3.5. Etxebizitza libre berrien banaketa, prezio tarteen (milaka pezeta) eta lurraldeen arabera.....	27
3.6. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren ezaugarriak.....	29
3.7. Erabilitako etxebizitzaren banaketa prezio tarteen arabera.....	31
5.1. Hiriburuetako etxebizitza libre berrien metro karratuko prezioen bilakaera.....	38
5.2. Salgai dauden etxebizitza libre berrien metro karratuko prezioa, eremu geografikoaren arabera .....	38
5.3. Salgai dauden etxebizitzaren kopurua, motaren eta eremu geografikoaren arabera	40
5.4. Erabilitako etxebizitzaren metro karratuko prezioen bilakaera hiriburuetan .....	42
5.5. Salgai dauden erabilitako etxebizitzaren metro karratuko prezioa, eremu geografikoaren arabera .....	42
6.1. Salgai eta alokatzeko dauden garajeen prezioa.....	47
6.2. Salgai eta alokatzeko dauden lokalen prezioa.....	49
7.1. Hurrengo hiruhilekorako salmenten aurrikuspena eta merkatuaren dinamismo indizea.....	57